



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	914 940 672
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SJØGATA 5 OG 25 AS
Forretningsadresse:	c/o Acea Properties AS Sjøgata 3 8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Lars Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	124 945	124 946
Annen driftskostnad	2	200 314	249 860
Sum kostnader		325 259	374 806
Driftsresultat		-325 259	-374 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		560	
Sum finansinntekter		560	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	443 207	374 138
Annen rentekostnad			453
Annen finanskostnad		12	
Sum finanskostnader		443 219	374 591
Netto finans		-442 659	-374 591
Ordinært resultat før skattekostnad		-767 918	-749 398
Skattekostnad på ordinært resultat	4		-60 368
Ordinært resultat etter skattekostnad		-767 918	-689 030
Årsresultat		-767 918	-689 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-767 918	-689 030
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-767 918	-464 329
Overføringer annen egenkapital	5		-224 700
Sum overføringer og disponeringer		-767 918	-689 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	7 828 579	7 953 524
Anlegg under utførelse		2 962 093	2 543 968
Sum varige driftsmidler		10 790 672	10 497 492
Sum anleggsmidler		10 790 672	10 497 492
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		28 915	421 871
Konsernfordringer	3		674 635
Sum fordringer		28 915	1 096 506
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		737 499	109 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 499	109 944
Sum omløpsmidler		766 415	1 206 450
SUM EIENDELER		11 557 087	11 703 942
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5	10 666	10 666
Annen innskutt egenkapital		674 635	674 635
Sum innskutt egenkapital		715 301	715 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	1 232 246	464 329
Sum opptjent egenkapital		-1 232 246	-464 329
Sum egenkapital		-516 945	250 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	12 038 894	9 168 778
Sum annen langsiktig gjeld		12 038 894	9 168 778
Sum langsiktig gjeld		12 038 894	9 168 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 138	198 023
Kortsiktig konserngjeld	3		2 081 543
Annen kortsiktig gjeld			4 625
Sum kortsiktig gjeld		35 138	2 284 191
Sum gjeld		12 074 032	11 452 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 557 087	11 703 941



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 600837

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 940 672
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATA 5 OG 25 AS
Forretningsadresse: c/o Acea Properties AS
Sjøgata 3
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lars Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 940 672
SJØGATA 5 OG 25 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	124 945	124 946
Annen driftskostnad	2	200 314	249 860
Sum kostnader		325 259	374 806
Driftsresultat		-325 259	-374 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		560	
Sum finansinntekter		560	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	443 207	374 138
Annen rentekostnad			453
Annen finanskostnad		12	
Sum finanskostnader		443 219	374 591
Netto finans		-442 659	-374 591
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-767 918	-749 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		-767 918	-689 030
Årsresultat		-767 918	-689 030
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-767 918	-689 030
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-767 918	-464 329
Overføringer annen egenkapital	5		-224 700
Sum overføringer og disponeringer		-767 918	-689 030



Organisasjonsnr: 914 940 672
SJØGATA 5 OG 25 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	7 828 579	7 953 524
Anlegg under utførelse		2 962 093	2 543 968
Sum varige driftsmidler		10 790 672	10 497 492

Sum anleggsmidler		10 790 672	10 497 492
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		28 915	421 871
Konsernfordringer	3		674 635
Sum fordringer		28 915	1 096 506

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		737 499	109 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 499	109 944

Sum omløpsmidler		766 415	1 206 450
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		11 557 087	11 703 942
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5	10 666	10 666
Annen innskutt egenkapital		674 635	674 635
Sum innskutt egenkapital		715 301	715 301

Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	1 232 246	464 329
Sum opptjent egenkapital		-1 232 246	-464 329

Sum egenkapital		-516 945	250 972
------------------------	--	-----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	12 038 894	9 168 778
Sum annen langsiktig gjeld		12 038 894	9 168 778
Sum langsiktig gjeld		12 038 894	9 168 778
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 138	198 023
Kortsiktig konserngjeld	3		2 081 543
Annen kortsiktig gjeld			4 625
Sum kortsiktig gjeld		35 138	2 284 191
Sum gjeld		12 074 032	11 452 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 557 087	11 703 941



Organisasjonsnr: 914 940 672
SJØGATA 5 OG 25 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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>
----------------------	--------------

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Sjøgata 5 og 25 AS**

Organisasjonsnr. 914940672

Utarbeidet av:
Thor Consulting Bodø AS
Godkjent regnskapsselskap
Sjøgata 3
8006 BODØ



Sjøgata 5 og 25 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	124 945	124 946
Annen driftskostnad	2	200 314	249 860
Sum driftskostnader		325 259	374 806
DRIFTSRESULTAT		(325 259)	(374 806)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		560	0
Sum finansinntekter		560	0
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	443 207	374 138
Annen rentekostnad		0	453
Annen finanskostnad		12	0
Sum finanskostnader		443 219	374 591
NETTO FINANSPOSTER		(442 659)	(374 591)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(767 918)	(749 398)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	(60 368)
ORDINÆRT RESULTAT		(767 918)	(689 030)
ÅRSRESULTAT		(767 918)	(689 030)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	0	(224 700)
Fremføring av udekket tap	5	(767 918)	(464 329)
SUM OVERF. OG DISP.		(767 918)	(689 030)



Sjøgata 5 og 25 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	7 828 579	7 953 524
Anlegg under utførelse		2 962 093	2 543 968
Sum varige driftsmidler		10 790 672	10 497 492
SUM ANLEGGSMIDLER		10 790 672	10 497 492
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	0	674 635
Andre kortsiktige fordringer		28 915	421 871
Sum fordringer		28 915	1 096 506
Bankinnskudd, kontanter o.l.		737 499	109 944
SUM OMLØPSMIDLER		766 415	1 206 450
SUM EIENDELER		11 557 087	11 703 942



Sjøgata 5 og 25 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5	10 666	10 666
Annen innskutt egenkapital		674 635	674 635
Sum innskutt egenkapital		715 301	715 301
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(1 232 246)	(464 329)
Sum opptjent egenkapital		(1 232 246)	(464 329)
SUM EGENKAPITAL		(516 945)	250 972
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	12 038 894	9 168 778
Sum annen langsiktig gjeld		12 038 894	9 168 778
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 038 894	9 168 778
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 138	198 023
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	0	2 081 543
Annen kortsiktig gjeld		0	4 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 138	2 284 191
SUM GJELD		12 074 032	11 452 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 557 087	11 703 941

Bodø den 26.06.2023

Even Carlsen
styrelederLars Aksel Myhre
daglig lederMorten Jørgensen
Styremedlem



Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntekter

Inntektsføring ved utleie av lokaler skjer på leveringstidspunktet. Avregning av felleskostnader skjer etterskuddsvis på årlig basis.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.



Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	8 806 904
Anskaffelseskost pr. 31/12	8 806 904
Akk. av/nedskr. pr 1/1	853 380
+ Ordinære avskrivninger	124 945
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	978 325
Balanseført verdi pr 31/12	7 828 580
Procentsats for ord. avskr.	2-10

Ikke avskrivbar tomt kommer i tillegg pålydende 2 563 722

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	0	674 635
Sum fordringer	0	674 635
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	0	2 081 543
Annen langsiktig gjeld	12 038 894	9 168 778
Sum gjeld	12 038 894	11 250 321

Langsiktig lån renteberegnes, men er avdragsfritt inntil videre.

Transaksjoner:

Rentekostnad til morselskap for 2022 er beregnet til kr. 443 207.

Noter for Sjøgata 5 og 25 AS

Organisasjonsnr. 914940672



Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	942 847	933 433
+ Gevinst- og tapskonto	294 546	368 183
- Fremførbart skattemessig underskudd	2 480 308	1 776 612
Sum positive skatteøkende forskjeller	1 237 393	1 301 616
Sum negative skatteøkende forskjeller	2 480 308	1 776 612
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	1 242 914	474 996

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	2022
Resultat før skattekostnader	-767 918
Endring i midlertidige forskjeller	64 223
Inntekt	-703 696

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

	2022
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
= Ordinær skattekostnad	0
Betalbar skatt i balansen består av:	
= Betalbar skatt i balansen	0



Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	10 666	210 306	250 972
-Til årets resultat			-767 918	-767 918
+/-Andre transaksjoner:	0	0	1	1
Pr 31.12.	30 000	10 666	-557 611	-516 945

Det er grunnlag for videre drift til tross for tapt egenkapital. Selskapet har i all hovedsak gjeld til mor Skippergata 1-7 AS. Ultimate mor, Acea Properties AS, har i 2022 gjennomført en kapitalforhøyelse på MNOK 93. Selskapet vil gjennomføre en gjeldskonvertering i 2023 for å styrke egenkapitalen.,



Til generalforsamlingen i Sjøgata 5 og 25 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøgata 5 og 25 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bodø, 30. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Silja Eriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Eriksen, Silja	BANKID_MOBILE	2023-07-03 20:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

**Årsregnskap 2022
for
Sjøgata 5 og 25 AS**

Organisasjonsnr. 914940672

Utarbeidet av:
Thor Consulting Bodø AS
Godkjent regnskapsselskap
Sjøgata 3
8006 BODØ



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	124 945	124 946
Annen driftskostnad	2	200 314	249 860
Sum driftskostnader		325 259	374 806
DRIFTSRESULTAT		(325 259)	(374 806)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		560	0
Sum finansinntekter		560	0
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	443 207	374 138
Annen rentekostnad		0	453
Annen finanskostnad		12	0
Sum finanskostnader		443 219	374 591
NETTO FINANSPOSTER		(442 659)	(374 591)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(767 918)	(749 398)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	(60 368)
ORDINÆRT RESULTAT		(767 918)	(689 030)
ÅRSRESULTAT		(767 918)	(689 030)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	0	(224 700)
Fremføring av udekket tap	5	(767 918)	(464 329)
SUM OVERF. OG DISP.		(767 918)	(689 030)

Årsregnskap for Sjøgata 5 og 25 AS

Organisasjonsnr. 914940672



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	7 828 579	7 953 524
Anlegg under utførelse		2 962 093	2 543 968
Sum varige driftsmidler		10 790 672	10 497 492
SUM ANLEGGSMIDLER		10 790 672	10 497 492
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	0	674 635
Andre kortsiktige fordringer		28 915	421 871
Sum fordringer		28 915	1 096 506
Bankinnskudd, kontanter o.l.		737 499	109 944
SUM OMLØPSMIDLER		766 415	1 206 450
SUM EIENDELER		11 557 087	11 703 942



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Overkurs	5	10 666	10 666
Annen innskutt egenkapital		674 635	674 635
Sum innskutt egenkapital		715 301	715 301
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(1 232 246)	(464 329)
Sum opptjent egenkapital		(1 232 246)	(464 329)
SUM EGENKAPITAL		(516 945)	250 972
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	12 038 894	9 168 778
Sum annen langsiktig gjeld		12 038 894	9 168 778
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 038 894	9 168 778
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 138	198 023
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	0	2 081 543
Annen kortsiktig gjeld		0	4 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 138	2 284 191
SUM GJELD		12 074 032	11 452 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 557 087	11 703 941

Bodø den 26.06.2023

DocuSigned by:

72FFFFDDE5EF412...
Even Carlsen
styreleder

DocuSigned by:

BDCB79ED46F14EC...
Lars Aksel Myhre
daglig leder

DocuSigned by:

96B1E218517948E...
Morten Jørgensen
Styremedlem

Årsregnskap for Sjøgata 5 og 25 AS

Organisasjonsnr. 914940672



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntekter

Inntektsføring ved utleie av lokaler skjer på leveringstidspunktet. Avregning av felleskostnader skjer etterskuddsvis på årlig basis.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Noter for Sjøgata 5 og 25 AS

Organisasjonsnr. 914940672



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	8 806 904
Anskaffelseskost pr. 31/12	8 806 904
Akk. av/nedskr. pr 1/1	853 380
+ Ordinære avskrivninger	124 945
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	978 325
Balansført verdi pr 31/12	7 828 580
Prosentstøtte for ord. avskr.	2-10

Ikke avskrivbar tomt kommer i tillegg pålydende 2 563 722

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	0	674 635
Sum fordringer	0	674 635
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	0	2 081 543
Annen langsiktig gjeld	12 038 894	9 168 778
Sum gjeld	12 038 894	11 250 321

Langsiktig lån renteberegnes, men er avdragsfritt inntil videre.

Transaksjoner:

Rentekostnad til morselskap for 2022 er beregnet til kr. 443 207.

Noter for Sjøgata 5 og 25 AS

Organisasjonsnr. 914940672



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	942 847	933 433
+ Gevinst- og tapskonto	294 546	368 183
- Fremførbart skattemessig underskudd	2 480 308	1 776 612
Sum positive skatteøkende forskjeller	1 237 393	1 301 616
Sum negative skatteøkende forskjeller	2 480 308	1 776 612
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	1 242 914	474 996

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	2022
Resultat før skattekostnader	-767 918
Endring i midlertidige forskjeller	64 223
Inntekt	-703 696

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

	2022
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
= Ordinær skattekostnad	0
Betalbar skatt i balansen består av:	
= Betalbar skatt i balansen	0

Noter for Sjøgata 5 og 25 AS

Organisasjonsnr. 914940672



DocuSign Envelope ID: 238ACD73-CA20-491E-96BB-131E3D7E91AA

Sjøgata 5 og 25 AS

Noter 2022

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	10 666	210 306	250 972
-Til årets resultat			-767 918	-767 918
+/-Andre transaksjoner:	0	0	1	1
Pr 31.12.	30 000	10 666	-557 611	-516 945

Det er grunnlag for videre drift til tross for tapt egenkapital. Selskapet har i all hovedsak gjeld til mor Skippergata 1-7 AS. Ultimate mor, Acea Properties AS, har i 2022 gjennomført en kapitalforhøyelse på MNOK 93. Selskapet vil gjennomføre en gjeldskonvertering i 2023 for å styrke egenkapitalen.,