



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torbjørn Skarbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		516 075 721	
Sum inntekter		516 075 721	0
Kostnader			
Varekostnad		394 867 037	
Annen driftskostnad	2	1 912 466	1 344 943
Sum kostnader		396 779 503	1 344 943
Driftsresultat		119 296 218	-1 344 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		519 820	187 983
Annen finansinntekt		306 445	
Sum finansinntekter		826 265	187 983
Annen rentekostnad		1 803 303	
Annen finanskostnad		705 231	
Sum finanskostnader		2 508 534	
Netto finans		-1 682 269	187 983
Ordinært resultat før skattekostnad		117 613 949	-1 156 960
Skattekostnad på ordinært resultat	3	25 875 067	-254 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 738 882	-902 429
Årsresultat		91 738 882	-902 429
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		85 802 400	
Avgitt konsernbidrag		3 900 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 036 481	-902 429
Sum overføringer og disponeringer		91 738 881	-902 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		2 088 891
Sum immaterielle eiendeler		0	2 088 891
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	2 088 891
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	20 191 405	354 379 692
Sum varer		20 191 405	354 379 692
Fordringer			
Andre fordringer			156 300
Konsernfordringer	5	3 716 628	10 395 020
Sum fordringer		3 716 628	10 551 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 422 800	2 299 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 422 800	2 299 340
Sum omløpsmidler		29 330 833	367 230 352
SUM EIENDELER		29 330 833	369 319 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		336 480	336 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 925	-2 007 556
Sum opptjent egenkapital		28 925	-2 007 556
Sum egenkapital	7	365 405	-1 671 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		306 322 946
Leverandørgjeld		1 252 852	24 302 858
Betalbar skatt		22 686 176	
Utbytte	5	5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		26 400	40 364 514
Sum kortsiktig gjeld		28 965 428	370 990 318
Sum gjeld		28 965 428	370 990 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 330 833	369 319 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 682883

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torbjørn Skarbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		516 075 721	
Sum inntekter		516 075 721	0
Kostnader			
Varekostnad		394 867 037	
Annen driftskostnad	2	1 912 466	1 344 943
Sum kostnader		396 779 503	1 344 943
Driftsresultat		119 296 218	-1 344 943
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		519 820	187 983
Annen finansinntekt		306 445	
Sum finansinntekter		826 265	187 983
Annen rentekostnad		1 803 303	
Annen finanskostnad		705 231	
Sum finanskostnader		2 508 534	
Netto finans		-1 682 269	187 983
Ordinært resultat før skattekostnad		117 613 949	-1 156 960
Skattekostnad på ordinært resultat	3	25 875 067	-254 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 738 882	-902 429
Årsresultat		91 738 882	-902 429
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		85 802 400	
Avgitt konsernbidrag		3 900 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 036 481	-902 429
Sum overføringer og disponeringer		91 738 881	-902 429



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		2 088 891
Sum immaterielle eiendeler		0	2 088 891
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	2 088 891
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	20 191 405	354 379 692
Sum varer		20 191 405	354 379 692
Fordringer			
Andre fordringer			156 300
Konsernfordringer	5	3 716 628	10 395 020
Sum fordringer		3 716 628	10 551 320
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	5 422 800	2 299 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 422 800	2 299 340
Sum omløpsmidler		29 330 833	367 230 352
SUM EIENDELER		29 330 833	369 319 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		336 480	336 480



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 925	-2 007 556
Sum opptjent egenkapital		28 925	-2 007 556
Sum egenkapital	7	365 405	-1 671 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		306 322 946
Leverandørgjeld		1 252 852	24 302 858
Betalbar skatt		22 686 176	
Utbytte	5	5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		26 400	40 364 514
Sum kortsiktig gjeld		28 965 428	370 990 318
Sum gjeld		28 965 428	370 990 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 330 833	369 319 242



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i

Sjøhagen Brygge 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 1 AS som viser et overskudd på kr 91 738 881. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 31. mai 2023
Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Reidar Hornsletten
Statsautorisert revisor



SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendring

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 *God regnskapsskikk for små foretak*. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Driftsinntekter

Selskapet utvikler fast eiendom for videresalg. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet og selskapet benytter fullført kontrakts metode ved inntektsføring av prosjekter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnad i regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlaget av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt lønn og annen godtgjørelse til daglig leder. Det er heller ikke foretatt utbetalinger til selskapets tillitsvalgte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 46 000 i revisjon, samt kr 5 000 i skattemessig bistand og 69 000 i annen bistand.

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	22 686 176
Skatt på konsernbidrag	1 100 000
Endring i utsatt skatt	<u>2 088 891</u>
	<u>25 875 067</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2022	2021
Skatteøkende forskjeller	0	11 308 835
Skattereduserende forskjeller	<u>0</u>	<u>20 803 800</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>0</u>	<u>9 494 965</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>0</u>	<u>2 088 891</u>

Note 4 Boliger i egenregi

	2022	2021
Tomtekostnad	0	1.407.777
Utviklingskostnader	20 191 405	341 663 080
Aktiverte renter	<u>0</u>	<u>11 308 835</u>
	<u>20 191 405</u>	<u>354 379 692</u>

Note 5 Mellomværende med konsernselskap

	2022	2021
Kortsiktig fordringer	3 716 628	10 395 020
Avsatt konsernbidrag	5 000 000	0

Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd utgjør frie midler.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel	
NSO Eiendom AS	100 %	
Bent Langballe styrets leder	-	
Torbjørn Skarbø daglig leder	-	
	2022	2021
Egenkapital pr. 0101	- 1 671 076	- 768 647
Årets resultat	91 738 881	- 902 429
Avsatt aksjeutbytte	- 85 802 400	0
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)	- <u>3 900 000</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 3112	<u>365 405</u>	<u>- 1 671 076</u>

Note 8 Gjeld og pantstillelser (hele 1.000)

	2022	2021
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	0	306 323
Andel av gjeld med forfall neste år	0	306 323
<i>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</i>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	0	306 323
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	0	354 379



SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2022	2021
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		117 613 948	-1 156 960
Betalt skatt		0	0
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
		<u>117 613 948</u>	<u>-1 156 960</u>
Endring i varelager		334 188 287	-199 153 370
Endring i byggelån		-306 322 946	173 729 005
Endring i leverandørgjeld		-23 050 006	23 762 074
Endring i andre tidsavgrensninger		<u>-40 181 815</u>	<u>7 973 825</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>82 247 468</u>	<u>5 154 574</u>
Kontantstrøm fra investeringer			
Investering i driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsverdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrøm fra finansiering			
Nedbetaling av langsiktig gjeld		0	0
Innbetalt egenkapital		0	0
Aksjeutbytte		-85 802 400	0
Avgitt konsernbidrag		-5 000 000	0
Endring konsernmellomværende		<u>11 678 392</u>	<u>-3 787 983</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>-79 124 008</u>	<u>-3 787 983</u>
Sum endring likvider	A+B+C	3 123 460	1 366 591
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>2 299 340</u>	<u>932 749</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>5 422 800</u>	<u>2 299 340</u>



Årsberetning
Sjøhagen Brygge 1 AS
Regnskapsåret 2022

Virksomhetens art og hvor den drives.

Sjøhagen Brygge 1 AS har som formål å drive eiendomsutvikling. Selskapet har kontor i Slemdalsveien 70 A, 0319 Oslo.

Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling.

Etter styrets oppfatning gir resultatet og balansen et rettvisende bilde av selskapets resultat og stilling. Det er ingen endringer i regnskaps- eller vurderingsprinsipper. Selskapets likviditet og økonomiske situasjon er tilfredsstillende.

Det er ikke brukt midler på forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Bedriften har ingen aktiviteter som kan forurense det ytre miljø.

Resultatdisponering

Ekstraordinært aksjeutbytte	85 802 400
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)	3 900 000
Overført annen egenkapital	<u>2 036 481</u>
	91 738 881

Redegjørelse for den fremtidige utvikling

Det forventes en tilfredsstillende utvikling for selskapet fremover.

Oslo, 31. mai 2023

Bent Langballe
Styrets leder (sign.)

Torbjørn Skarbø
Daglig leder (sign.)