



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 820 572  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SEDOX EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Knud Holms gate 1  
4005 STAVANGER

### 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: Nina Judit Borlaug-Halleraker  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

### 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, 23.03.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 580 987	1 573 029
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 987</b>	<b>1 573 029</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 987	19 479
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	416 645	406 900
Annen driftskostnad	2	182 788	152 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>614 421</b>	<b>578 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>966 567</b>	<b>994 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		96	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96</b>	
Rentekostnad til føretak i same konsern	3	633 680	
Annan rentekostnad			616 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>633 680</b>	<b>616 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-633 584</b>	<b>-616 382</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>332 983</b>	<b>377 795</b>
Skattekostnad på resultat	4	113 903	120 572
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Avsatt til annen egenkapital		219 080	257 223
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Utsett skattefordel	4		
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 658 404	17 065 371
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	33 874	
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	<b>1</b>	<b>16 692 278</b>	<b>17 065 371</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>16 692 278</b>	<b>17 065 371</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskott, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 303 971	516 467
<b>Sum bankinnskott, kontantar og liknande</b>		<b>1 303 971</b>	<b>516 467</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>1 303 971</b>	<b>516 467</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>17 996 249</b>	<b>17 581 838</b>
<b>BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Aksjekapital	6	510 000	510 000
Behaldning av egne aksjar	6		
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>510 000</b>	<b>510 000</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 151 199	932 119
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>1 151 199</b>	<b>932 119</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 661 199</b>	<b>1 442 119</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsett skatt	4		
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	15 842 000	
Gjeld tilknyttet selskap			15 842 000
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>15 842 000</b>	<b>15 842 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 842 000</b>	<b>15 842 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 838	5 845
Betalbar skatt	4	113 903	120 572
Skyldig offentlige avgifter		253 736	54 599
Annen kortsiktig gjeld		113 574	116 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>493 051</b>	<b>297 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 335 051</b>	<b>16 139 719</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 996 249</b>	<b>17 581 838</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356219

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 820 572  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SEDOX EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Knud Holms gate 1  
4005 STAVANGER

#### 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: Nina Judit Borlaug-Halleraker  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 17.04.2023

---

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: 996 820 572  
SEDOX EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 580 987	1 573 029
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 580 987</b>	<b>1 573 029</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 987	19 479
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	416 645	406 900
Annen driftskostnad	2	182 788	152 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>614 421</b>	<b>578 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>966 567</b>	<b>994 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		96	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96</b>	
Rentekostnad til foretak i same konsern	3	633 680	
Annan rentekostnad			616 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>633 680</b>	<b>616 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-633 584</b>	<b>-616 382</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	113 903	120 572
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Avsatt til annen egenkapital		219 080	257 223
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>



Organisasjonsnr: 996 820 572  
SEDOX EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Utsett skattefordel	4		
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	16 658 404	17 065 371
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1	33 874	
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	<b>1</b>	<b>16 692 278</b>	<b>17 065 371</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>16 692 278</b>	<b>17 065 371</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskot, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		1 303 971	516 467
<b>Sum bankinnskot, kontantar og liknande</b>		<b>1 303 971</b>	<b>516 467</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>1 303 971</b>	<b>516 467</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>17 996 249</b>	<b>17 581 838</b>
<b>BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Aksjekapital	6	510 000	510 000
Behaldning av egne aksjar	6		
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>510 000</b>	<b>510 000</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 151 199	932 119
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>1 151 199</b>	<b>932 119</b>
<b>Sum eigenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 661 199</b>	<b>1 442 119</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsett skatt	4		
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	15 842 000	



Gjeld tilknyttet selskap		15 842 000
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>	<b>15 842 000</b>	<b>15 842 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 842 000</b>	<b>15 842 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	11 838	5 845
Betalbar skatt	113 903	120 572
Skyldig offentlige avgifter	253 736	54 599
Annen kortsiktig gjeld	113 574	116 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>493 051</b>	<b>297 719</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 335 051</b>	<b>16 139 719</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 996 249</b>	<b>17 581 838</b>



Organisasjonsnr: 996 820 572  
SEDOX EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Tal på årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Samla beløp - tilknytt selskap \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

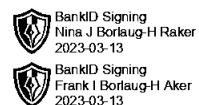
Samla beløp - føretak i samme konsern \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd \_\_\_\_\_ Årets \_\_\_\_\_ Fjorårets

Pantstillingar \_\_\_\_\_ Beløp

Behaldning av egne aksjar \_\_\_\_\_ Tal på aksjar Pålydande \_\_\_\_\_ Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022 Sedox Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 996 820 572**



## Resultatregnskap Sedox Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		1 580 987	1 573 029
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 580 987</b>	<b>1 573 029</b>
Varekostnad		14 987	19 479
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	416 645	406 900
Annen driftskostnad	2	182 788	152 473
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>614 421</b>	<b>578 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>966 567</b>	<b>994 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		96	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	633 680	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	616 382
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-633 584</b>	<b>-616 382</b>
Resultat før skattekostnad		332 983	377 795
Skattekostnad på resultat	4	113 903	120 572
<b>Resultat</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>219 080</b>	<b>257 223</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		219 080	257 223
<b>Sum overføringer</b>		<b>219 080</b>	<b>257 223</b>



**Balanse**  
**Sedox Eiendom AS**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 658 404	17 065 371
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	33 874	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>16 692 278</b>	<b>17 065 371</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 692 278</b>	<b>17 065 371</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 303 971	516 467
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 303 971</b>	<b>516 467</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 996 249</b>	<b>17 581 838</b>



## Balanse Sedox Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	510 000	510 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>510 000</b>	<b>510 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 151 199	932 119
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 151 199</b>	<b>932 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 661 199</b>	<b>1 442 119</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	15 842 000	0
Gjeld tilknyttet selskap		0	15 842 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 842 000</b>	<b>15 842 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 838	5 845
Betalbar skatt	4	113 903	120 572
Skyldig offentlige avgifter		253 736	54 599
Annen kortsiktig gjeld		113 574	116 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>493 051</b>	<b>297 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 335 051</b>	<b>16 139 719</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 996 249</b>	<b>17 581 838</b>

Stavanger, 13.03.2023  
Styret i Sedox Eiendom AS

Frank Ivar Borlaug-Halleraker  
styremedlem

Nina Judit Borlaug-Halleraker  
styreleder/daglig leder



## 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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. 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.

## Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	18 964 483		18 964 483
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		43 552	43 552
= <b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>18 964 483</b>	<b>43 552</b>	<b>19 008 035</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	2 306 079	9 678	2 315 757
= <b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>16 658 404</b>	<b>33 874</b>	<b>16 692 278</b>
Årets ordinære avskrivninger	406 967	9 678	416 645
Økonomisk levetid	0-25 år	3 år	

## Note 2 Lønnskostnader

Sedox Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har derfor ikke plikt til å tegne pensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet oppfyller kravene til fravalg av revisjon, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av autorisert regnskapsførerselskap.

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2022	2021
Lån fra foretak i samme konsern	15 842 000	15 842 000
<b>Sum</b>	<b>15 842 000</b>	<b>15 842 000</b>

Rentekostnad til Sedox Performance AS utgjør kr 633 680,- for inntektsåret 2022.



### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	113 903	120 572
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>113 903</b>	<b>120 572</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	332 983	377 795
Permanente forskjeller	-96	0
Endring i midlertidige forskjeller	184 854	170 260
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>517 741</b>	<b>548 055</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	113 903	120 572
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>113 903</b>	<b>120 572</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-681 210	-496 356	184 854
<b>Sum</b>	<b>-681 210</b>	<b>-496 356</b>	<b>184 854</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	681 210	496 356	-184 854
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	510 000	932 119	1 442 119
<b>Pr. 01.01.2022</b>	<b>510 000</b>	<b>932 119</b>	<b>1 442 119</b>
Årets overskudd		219 080	219 080
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>510 000</b>	<b>1 151 199</b>	<b>1 661 199</b>

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sedox Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	510	1 000,0	510 000
<b>Sum</b>	<b>510</b>		<b>510 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frani Holding AS	510	100,0	100,0