



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 938 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Håndverksvegen 1
3917 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Tom Kjendlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 21.01.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		33 076	28 425
Sum kostnader		33 076	28 425
Driftsresultat		-33 076	-28 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		451	160
Sum finansinntekter		451	160
Annen rentekostnad		117 732	92 464
Sum finanskostnader		117 732	92 464
Netto finans		-117 281	-92 304
Resultat før skattekostnad		-150 357	-120 729
Årsresultat		-150 357	-120 729
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-150 357	-120 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	1	5 169 998	4 768 713
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 465	21 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 465	21 620
Sum omløpsmidler		5 335 464	4 790 332
SUM EIENDELER		5 335 464	4 790 332

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	831 937	681 579
Sum opptjent egenkapital		-831 937	-681 579
Sum egenkapital		-801 937	-651 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	3 500 000	3 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	1	2 557 486	1 939 754
Sum annen langsiktig gjeld		6 057 486	5 439 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 260	1 488
Annen kortsiktig gjeld		57 654	669
Sum kortsiktig gjeld		79 914	2 158
Sum gjeld		6 137 400	5 441 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 335 464	4 790 332



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 301679

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 938 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Håndverksvegen 1
3917 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Tom Kjendlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 20.01.2026

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: 920 938 272
SUNDBYHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		33 076	28 425
Sum kostnader		33 076	28 425
Driftsresultat		-33 076	-28 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		451	160
Sum finansinntekter		451	160
Annen rentekostnad		117 732	92 464
Sum finanskostnader		117 732	92 464
Netto finans		-117 281	-92 304
Resultat før skattekostnad		-150 357	-120 729
Årsresultat		-150 357	-120 729
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-150 357	-120 729



Organisasjonsnr: 920 938 272
SUNDBYHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	1	5 169 998	4 768 713
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 465	21 620
		165 465	21 620
Sum omløpsmidler		5 335 464	4 790 332
SUM EIENDELER		5 335 464	4 790 332
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	831 937	681 579
Sum opptjent egenkapital		-831 937	-681 579
Sum egenkapital		-801 937	-651 579



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses			
		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1	3 500 000	3 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	1	2 557 486	1 939 754
Sum annen langsiktig gjeld		6 057 486	5 439 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 260	1 488
Annen kortsiktig gjeld		57 654	669
Sum kortsiktig gjeld		79 914	2 158
Sum gjeld		6 137 400	5 441 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 335 464	4 790 332



Organisasjonsnr: 920 938 272
SUNDBYHAGEN EIENDOM 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.
Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.
Varebeholdninger
Egentilvirkede
ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.
Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

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

<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

1

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
2625000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
3500000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
5169998.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Øvrig langsiktig gjeld er i sin helhet gjeld til aksjonærer.



Årsregnskap for
SUNDBYHAGEN EIENDOM AS

920938272

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Penneo Dokumentnøkkel: 2HLE6-TGMVL-12BB1-16FBO-C97NL-Z8BMS



SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
920 938 272

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-33 076	-28 425
Sum driftskostnader		-33 076	-28 425
Driftsresultat		-33 076	-28 425
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		451	160
Sum finansinntekter		451	160
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-117 732	-92 464
Sum finanskostnader		-117 732	-92 464
Netto finans		-117 281	-92 304
Årsresultat		-150 357	-120 729
Overføringer			
Udekket tap		-150 357	-120 729
Sum overføringer		-150 357	-120 729

Penneo Dokumentnøkkel: 2HLE6-TGMVL-12BB1-16FBO-C97NL-Z8BMS



SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
920 938 272

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utvikling	1	5 169 998	4 768 713
Sum varer		5 169 998	4 768 713
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 465	21 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 465	21 620
Sum omløpsmidler		5 335 464	4 790 332
SUM EIENDELER		5 335 464	4 790 332

Penneo Dokumentnøkkel: 2HLE6-TGMVL-12BB1-16FBO-C97NL-Z8BMS



SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
920 938 272

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-831 937	-681 579
Sum opptjent egenkapital		-831 937	-681 579
Sum egenkapital		-801 937	-651 579
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	3 500 000	3 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	1	2 557 486	1 939 754
Sum annen langsiktig gjeld		6 057 486	5 439 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 260	1 488
Annen kortsiktig gjeld		57 654	669
Sum kortsiktig gjeld		79 914	2 158
Sum gjeld		6 137 400	5 441 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 335 464	4 790 332

PORSGRUNN, 16.01.2026

Gunnar Svarstad
styrets leder

Finn Yngve Karlsen
styremedlem

Ole August Karlsen
styremedlem

Stig Øydna Kvarsnes
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 2HLE6-TGMVL-12BB1-16FBO-C97NL-Z8BMS



SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
920 938 272

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
920 938 272

Note 1 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 625 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 500 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 169 998
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Øvrig langsiktig gjeld er i sin helhet gjeld til aksjonærer.

Note 2 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	300	100	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Rose Utvikling AS	150	50,00	Ordinære
Morgan Gruppen AS	150	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	300	100	

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-681 579	-651 579
Årsresultat	0	-150 357	-150 357
Egenkapital 31.12.2025	30 000	-831 937	-801 937

Mer om egenkapital

Selskapet har tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende forpliktelser i 2026 basert på likviditetsreserve og finansieringsplaner. Videre forventer styret positiv resultatutvikling fremover hvilket vil bidra til å gjenopprette egenkapitalen på sikt. Styret bekrefter at regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



SUNDBYHAGEN EIENDOM AS
920 938 272

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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Fremførbart underskudd	-681 579	-831 936	150 357
Netto forskjeller	-681 579	-831 936	150 357
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	681 579	831 936	-150 357
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0



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."

Gunnar Svarstad

Styreleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-503772

IP: 81.167.xxx.xxx

2026-01-16 08:51:11 UTC



QES



Stig Øydna Kvarsnes

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2528887

IP: 158.248.xxx.xxx

2026-01-16 09:00:37 UTC



QES



Finn Yngve Karlsen

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-1667472

IP: 92.221.xxx.xxx

2026-01-16 09:09:14 UTC



QES



Ole August Karlsen

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-152652

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-01-19 12:26:02 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 2HLE6-TGMVL-12BB1-16FBO-C97NL-Z8BMS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.