



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 20.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		893 993	867 300
Sum inntekter		893 993	867 300
Kostnader			
Varekostnad		13 163	10 965
Lønnskostnader	2	1 006 220	980 817
Andre driftskostnader	2	82 670	172 492
Sum kostnader		1 102 053	1 164 274
Driftsresultat		-208 060	-296 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29	19
Andre finansinntekter			3 064
Sum finansinntekter		29	3 083
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Netto finans		29	3 083
Resultat før skattekostnad		-208 031	-293 891
Skattekostnad på resultat	4	-45 767	-64 656
Årsresultat		-162 264	-229 235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-162 264	-229 235
Totalresultat		-162 264	-229 235
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Overført til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital	5	-162 264	-229 235
Sum overføringer og disponeringer		-162 264	-229 235



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	852 833	807 066
Sum immaterielle eiendeler		852 833	807 066
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	6	21 635 165	21 635 165
Sum varige driftsmidler		21 635 165	21 635 165
Sum anleggsmidler		22 487 998	22 442 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	115 921	115 921
Fordringer			
Kundefordringer		520 210	331 571
Andre kortsiktige fordringer		17 929	16 595
Sum fordringer		538 140	348 166
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	7	134 143	34 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 143	34 145
Sum omløpsmidler		788 204	498 231
SUM EIENDELER		23 276 202	22 940 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	2 289 727	2 451 991
Sum opptjent egenkapital		2 289 727	2 451 991
Sum egenkapital		8 179 062	8 341 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 270	5 459
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		68 545	63 935
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	15 018 844	14 529 742
Sum kortsiktig gjeld		15 097 659	14 599 136
Sum gjeld		15 097 659	14 599 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 276 721	22 940 462



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 698653

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 20.07.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.07.2025



Organisasjonsnr: 991 067 531
SJØHAGEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		893 993	867 300
Sum inntekter		893 993	867 300
Kostnader			
Varekostnad		13 163	10 965
Lønnskostnader	2	1 006 220	980 817
Andre driftskostnader	2	82 670	172 492
Sum kostnader		1 102 053	1 164 274
Driftsresultat		-208 060	-296 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29	19
Andre finansinntekter			3 064
Sum finansinntekter		29	3 083
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Netto finans		29	3 083
Resultat før skattekostnad		-208 031	-293 891
Skattekostnad på resultat	4	-45 767	-64 656
Årsresultat		-162 264	-229 235
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-162 264	-229 235
Totalresultat		-162 264	-229 235
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Overført til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital	5	-162 264	-229 235
Sum overføringer og disponeringer		-162 264	-229 235



Organisasjonsnr: 991 067 531
SJØHAGEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	852 833	807 066
Sum immaterielle eiendeler		852 833	807 066

Varige driftsmidler

Fast eiendom	6	21 635 165	21 635 165
Sum varige driftsmidler		21 635 165	21 635 165

Sum anleggsmidler		22 487 998	22 442 231
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6	115 921	115 921
-----------	---	---------	---------

Fordringer

Kundefordringer		520 210	331 571
Andre kortsiktige fordringer		17 929	16 595
Sum fordringer		538 140	348 166

Bankinnskudd, kontanter og lignende

BANKINNSKUDD, KONTANTER O. L.	7	134 143	34 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 143	34 145

Sum omløpsmidler		788 204	498 231
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		23 276 202	22 940 462
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	2 289 727	2 451 991
Sum opptjent egenkapital		2 289 727	2 451 991



Sum egenkapital		8 179 062	8 341 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 270	5 459
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		68 545	63 935
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	15 018 844	14 529 742
Sum kortsiktig gjeld		15 097 659	14 599 136
Sum gjeld		15 097 659	14 599 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 276 721	22 940 462



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.



 BankID Signing
Jarle Svendsbø
2025-06-27

 BankID Signing
Eivind Svendsbø Wankel
2025-06-28

 BankID Signing
Håvard Svendsbø Wankel
2025-06-29



 BankID Signing
Vibeke Dons Wankel
2025-06-29

Årsregnskap 2024

SJØHAGEN BOLIG AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 067 531

 BankID Signing
Jarle Svendsbø
2025-06-27 BankID Signing
Eivind Svendsbø Wankel
2025-06-28 BankID Signing
Håvard Svendsbø Wankel
2025-06-29 BankID Signing
Vibeke Dons Wankel
2025-06-29**SJØHAGEN BOLIG AS****RESULTATREGNSKAP**

DRIFTSINNTEKTER	Note	2024	2023
Leieinntekter		893 993	867 300
SUM DRIFTSINNTEKTER		893 993	867 300
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		13 163	10 965
Lønnskostnader	2	1 006 220	980 817
Andre driftskostnader	2	82 670	172 492
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 102 053	1 164 274
DRIFTSRESULTAT		-208 060	-296 974
FINANSPOSTER			
Andre finansinntekter		29	19
Andre finansinntekter		0	3 064
RESULTAT AV FINANSPOSTER		29	3 083
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-208 031	-293 891
Skattekostnad på resultat	4	-45 767	-64 656
ÅRSRESULTAT		-162 264	-229 235
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	5	162 264	229 235
SUM OVERFØRINGER		-162 264	-229 235

SJØHAGEN BOLIG AS






BankID Signing
Jarle Svendsbø
2025-06-27

BankID Signing
Eivind Svendsbø Wankel
2025-06-28

BankID Signing
Håvard Svendsbø Wankel
2025-06-29

BankID Signing
Vibeke Dons Wankel
2025-06-29

SJØHAGEN BOLIG AS			
BALANSE			
	Note	31.12.24	
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	852 833	807 066
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		852 833	807 066
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fast eiendom	6	21 635 165	21 635 165
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 635 165	21 635 165
SUM ANLEGGSMIDLER		22 487 998	22 442 231
OMLØPSMIDLER			
VARER I ARBEID	6	115 921	115 921
FORDRINGER			
Kundefordringer		520 210	331 571
Andre kortsiktige fordringer		17 929	16 595
SUM FORDRINGER		538 140	348 166
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	7	134 143	34 145
SUM OMLØPSMIDLER		788 204	498 231
SUM EIENDELER		23 276 202	22 940 462
SJØHAGEN BOLIG AS			

 BankID Signing
Jarle Svendsbø
2025-06-27 BankID Signing
Eivind Svendsbø Wankel
2025-06-28 BankID Signing
Håvard Svendsbø Wankel
2025-06-29 BankID Signing
Vibeke Dons Wankel
2025-06-29

SJØHAGEN BOLIG AS			
BALANSE			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.24	31.12.23
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	2 289 727	2 451 991
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		2 289 727	2 451 991
SUM EGENKAPITAL		8 179 062	8 341 326
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 270	5 459
Skyldige offentlige avgifter		68 545	63 935
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	15 018 844	14 529 742
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 097 659	14 599 136
SUM GJELD		15 097 659	14 599 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 276 721	22 940 462
Moss, 16.06.2025 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 2024 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

	2024	2023
Lønninger	863 258	837 270
Arbeidsgiveravgift	124 350	119 018
Pensjonskostnader	18 612	18 033
Andre ytelser	0	6 496
Sum	1 006 220	980 817
Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1



NOTER 2024 SJØHAGEN BOLIG AS

 BankID Signing
Jarle Svendsbø
2025-06-27

 BankID Signing
Eivind Svendsbø Wankel
2025-06-28

 BankID Signing
Håvard Svendsbø Wankel
2025-06-29

 BankID Signing
Vibeke Dons Wankel
2025-06-29

Note 3 Annen kortsiktig gjeld

I posten annen kortsiktig gjeld inngår gjeld til konsernselskapene KG Invest AS med kr 6 710 960 og KG Utvikling 2 AS med kr 8 136 282. Det er ikke beregnet renter i 2024.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-45 767	-64 656
Skattekostnad ordinært resultat	-45 767	-64 656
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-208 031	-293 891
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-230 370	0
Skattepliktig inntekt	-438 401	-293 891
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Fordringer	0	-230 370	-230 370
Sum	-1	-230 371	-230 370
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 876 512	-3 438 111	438 401
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 876 513	-3 668 482	208 031
Utsatt skattefordel (22 %)	-852 833	-807 066	45 767

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	100 000	5 789 335	2 451 991	8 341 326
Årets resultat	0	0	-162 264	-162 264
Egenkapital 31.12.2024	100 000	5 789 335	2 289 727	8 179 062



NOTER 2024 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. 31.12.2024, 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 2024. Eiendommene er oppført som driftsmidler til kostpris.

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er kr 47 298.

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



Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

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

Idrettsveien 9, Postboks 464, 1401 Ski
Telefon: 64 85 15 00

E-mail: formpost@pedersen-skogholt.no

Web: www.pedersen-skogholt.no

Medlem i Den norske Revisortorening

Til generalforsamlingen i SJØHAGEN BOLIG AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SJØHAGEN BOLIG AS som viser et underskudd på NOK 162 264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 29. juni 2025

PEDERSEN & SKOGHOLT AS

Harald Skogholt

Statsautorisert revisor