



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 479 888
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Klubbgata 1
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		113 509	14 901
Sum kostnader		113 509	14 901
Driftsresultat		-113 509	-14 901
Rentekostnad til foretak i samme konsern			6 076
Sum finanskostnader			6 076
Netto finans			-6 076
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 509	-20 977
Skattekostnad på resultat	2	-24 972	-4 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		-88 537	-16 362
Årsresultat		-88 537	-16 362
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-88 537	-16 362
Totalresultat		-88 537	-16 362
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-88 537	-16 362
Sum overføringer og disponeringer	3	-88 537	-16 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	43 577 826	4 977 026
Fordringer			
Konsernfordringer	6	481 590	20 977
Sum fordringer		481 590	20 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		262 565	759 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 565	759 415
Sum omløpsmidler		44 321 981	5 757 418
SUM EIENDELER		44 321 981	5 757 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		900 000	900 000
Annen innskutt egenkapital		287 103	
Sum innskutt egenkapital		1 287 103	1 000 000
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital	3	1 287 103	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	80 978	
Sum avsetninger for forpliktelser		80 978	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		80 978	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 279	14 901
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	9 029 621	4 742 517
Annen kortsiktig gjeld	5, 8	33 920 000	
Sum kortsiktig gjeld		42 953 900	4 757 418
Sum gjeld		43 034 878	4 757 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 321 981	5 757 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 597643

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 479 888
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Klubbgata 1
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 930 479 888
SJØHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		113 509	14 901
Sum kostnader		113 509	14 901
Driftsresultat		-113 509	-14 901
Rentekostnad til foretak i samme konsern			6 076
Sum finanskostnader			6 076
Netto finans			-6 076
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 509	-20 977
Skattekostnad på resultat	2	-24 972	-4 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		-88 537	-16 362
Årsresultat		-88 537	-16 362
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-88 537	-16 362
Totalresultat		-88 537	-16 362
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-88 537	-16 362
Sum overføringer og disponeringer	3	-88 537	-16 362



Organisasjonsnr: 930 479 888
SJØHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	43 577 826	4 977 026
Fordringer			
Konsernfordringer	6	481 590	20 977
Sum fordringer		481 590	20 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		262 565	759 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 565	759 415
Sum omløpsmidler		44 321 981	5 757 418
SUM EIENDELER		44 321 981	5 757 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		900 000	900 000
Annen innskutt egenkapital		287 103	
Sum innskutt egenkapital		1 287 103	1 000 000
Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital	3	1 287 103	1 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	80 978	
Sum avsetninger for forpliktelser		80 978	
Annen langsiktig gjeld			



Sum langsiktig gjeld		80 978	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 279	14 901
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	9 029 621	4 742 517
Annen kortsiktig gjeld	5, 8	33 920 000	
Sum kortsiktig gjeld		42 953 900	4 757 418
Sum gjeld		43 034 878	4 757 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 321 981	5 757 418



Organisasjonsnr: 930 479 888
SJØHAGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Til generalforsamlingen i Sjøhagen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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>

Stavanger, 24. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fuglevik, Rune	BANKID	2024-06-25 22:04

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.



Resultatregnskap Sjøhagen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	17.11.22-31.12.22
Annen driftskostnad		113 509	14 901
Sum driftskostnader		113 509	14 901
Driftsresultat		-113 509	-14 901
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	6 076
Resultat av finansposter		0	-6 076
Resultat før skattekostnad		-113 509	-20 977
Skattekostnad på resultat	2	-24 972	-4 615
Årsresultat		-88 537	-16 362
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		88 537	16 362
Sum overføringer	3	-88 537	-16 362



Balanse
Sjøhagen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekt	4, 5	43 577 826	4 977 026
Fordringer			
Konsernfordringer	6	481 590	20 977
Sum fordringer		<u>481 590</u>	<u>20 977</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		262 565	759 415
Sum omløpsmidler		<u>44 321 981</u>	<u>5 757 418</u>
Sum eiendeler		<u>44 321 981</u>	<u>5 757 418</u>



Balanse

Sjøhagen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		900 000	900 000
Annen innskutt egenkapital		287 103	0
Sum innskutt egenkapital		1 287 103	1 000 000
Sum egenkapital	3	1 287 103	1 000 000
Gjeld			
Utsatt skatt	2	80 978	0
Sum avsetning for forpliktelser		80 978	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 279	14 901
Konserngjeld	6	9 029 621	4 742 517
Annen kortsiktig gjeld	5, 8	33 920 000	0
Sum kortsiktig gjeld		42 953 900	4 757 418
Sum gjeld		43 034 878	4 757 418
Sum egenkapital og gjeld		44 321 981	5 757 418

24.06.2024
Styret i Sjøhagen Eiendom AS

Ivar Isdal
styreleder

Johnny Galta
styremedlem/daglig leder

Robert Lie Salvesen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Sjøhagen Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stavanger. Selskapet er en del av Ineo Eiendom AS som er et underkonsern av Bjergsted Invest AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på Bjergsted Invest AS sitt hovedkontor, adressen er Klubbgata 1, 4013 Stavanger.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Sjøhagen Eiendom AS har ingen ansatte i 2023 og det foreligger dermed ingen lønnskostnader. Siden selskapet ikke har noen ansatte har selskapet heller ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Note 2 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	368 081	0	-368 081
Sum midlertidige forskjeller	368 081	0	-368 081
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	368 081	0	-368 081
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	80 978	0	-80 978

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-113 509	-20 977
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-368 081	0
Mottatt konsernbidrag	481 590	20 977
Skattepliktig inntekt	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-24 972	-4 615
Skattekostnad ordinært resultat	-24 972	-4 615
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-105 950	-4 615
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	105 950	4 615
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100 000	900 000	0	1 000 000
Årets resultat	0	0	-88 537	-88 537
Mottatt konsernbidrag	0	0	375 640	375 640
Egenkapital 31.12.2023	100 000	900 000	287 103	1 287 103



Note 4 Eiendomsprosjekt

Varelageret består av tomt, andre grunnarealer og aktiverte prosjektkostnader tilknyttet eiendomsprosjekt.

Note 5 Sikkerhetsstillelser

Inkludert i eiendomsprosjekt er en tomt i Stavanger med bokført verdi på kr 42 400 000. Som sikkerhet for selgerkreditten er hjemmelen til eiendommen beholdt av den tidligere eieren.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer	
	2023	2022
Foretak i samme konsern	481 590	20 977
Sum	481 590	20 977

	Øvrig gjeld	
	2023	2022
Morselskabet	9 029 621	4 742 517
Sum	9 029 621	4 742 517

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 000 aksjer à kr. 1.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Sjøhagen Andeler AS	100 000	100%
Sum	100 000	100%

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består i sin helhet av resterende forpliktelse knyttet til kjøp av tomt.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2024-06-25 08:23
Isdal, Ivar	BANKID	2024-06-25 11:45
Galta, Johnny	BANKID	2024-06-25 12:39

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.