



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 602 975  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SAGA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec PAM AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

### 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### 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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 936602975

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023               | 2022              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                   |
| Leieinntekter                                 |      | 1 821 507          | 1 432 818         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>1 821 507</b>   | <b>1 432 818</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                   |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 1 079 806          | 1 294 234         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>1 079 806</b>   | <b>1 294 234</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>741 701</b>     | <b>138 584</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 30 456             | 11 961            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>30 456</b>      | <b>11 961</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 11 938 255         | 6 824 436         |
| Annen rentekostnad                            |      |                    | 321               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>11 938 255</b>  | <b>6 824 758</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-11 907 799</b> | <b>-6 812 797</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-11 166 098</b> | <b>-6 674 213</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    | -2 456 541         | -1 468 327        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                   |
| Udekket tap                                   |      | -8 709 557         | -5 205 886        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 3    | 4 490 977          | 2 034 436          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>4 490 977</b>   | <b>2 034 436</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 5    | 159 423 550        | 159 423 550        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>159 423 550</b> | <b>159 423 550</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>163 914 527</b> | <b>161 457 986</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 21 102             | 63 475             |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>21 102</b>      | <b>63 475</b>      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 1 383 280          | 1 131 456          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 383 280</b>   | <b>1 131 456</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 404 382</b>   | <b>1 194 931</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>165 318 909</b> | <b>162 652 917</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 4, 6 | 100 000            | 100 000            |
| Overkurs                                       | 4    |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital                     | 4    | 625 675            | 625 675            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>725 675</b>     | <b>725 675</b>     |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023               | 2022               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 4    |                    |                    |
| Udekket tap                       | 4    | 16 487 829         | 7 778 272          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-16 487 829</b> | <b>-7 778 272</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 4    | <b>-15 762 154</b> | <b>-7 052 597</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 3    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 7    | 181 082 348        | 169 644 093        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>181 082 348</b> | <b>169 644 093</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>181 082 348</b> | <b>169 644 093</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | -1 285             | 60 420             |
| Betalbar skatt                    | 3    |                    |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            |      |                    | 1 000              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>-1 285</b>      | <b>61 420</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>181 081 063</b> | <b>169 705 513</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>165 318 909</b> | <b>162 652 917</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494105

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 936 602 975  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SAGA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec PAM AS  
Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

#### 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### Revisjon

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 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, 19.06.2024

---

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: 936 602 975  
SAGA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>       |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                    |                   |
| Leieinntekter                                 |             | 1 821 507          | 1 432 818         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>1 821 507</b>   | <b>1 432 818</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                    |                   |
| Annen driftskostnad                           | 2           | 1 079 806          | 1 294 234         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>1 079 806</b>   | <b>1 294 234</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>741 701</b>     | <b>138 584</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                    |                   |
| Annen renteinntekt                            |             | 30 456             | 11 961            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>30 456</b>      | <b>11 961</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |             | 11 938 255         | 6 824 436         |
| Annen rentekostnad                            |             |                    | 321               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>11 938 255</b>  | <b>6 824 758</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-11 907 799</b> | <b>-6 812 797</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |             |                    |                   |
| Skattekostnad på resultat                     | 3           | -2 456 541         | -1 468 327        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |             | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4           | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |             | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                    |                   |
| Udekket tap                                   |             | -8 709 557         | -5 205 886        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |



Organisasjonsnr: 936 602 975  
SAGA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 4 490 977 2 034 436  
Sum immaterielle eiendeler 4 490 977 2 034 436

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 5 159 423 550 159 423 550  
Sum varige driftsmidler 159 423 550 159 423 550

Sum anleggsmidler 163 914 527 161 457 986

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 21 102 63 475  
Sum fordringer 21 102 63 475

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 1 383 280 1 131 456  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 383 280 1 131 456

Sum omløpsmidler 1 404 382 1 194 931

SUM EIENDELER 165 318 909 162 652 917

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6 100 000 100 000  
Overkurs 4  
Annen innskutt egenkapital 4 625 675 625 675  
Sum innskutt egenkapital 725 675 725 675

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4  
Udekket tap 4 16 487 829 7 778 272  
Sum opptjent egenkapital -16 487 829 -7 778 272

Sum egenkapital 4 -15 762 154 -7 052 597



|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |   |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 3 |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 7 | 181 082 348        | 169 644 093        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>181 082 348</b> | <b>169 644 093</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>181 082 348</b> | <b>169 644 093</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |   | -1 285             | 60 420             |
| Betalbar skatt                    | 3 |                    |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            |   |                    | 1 000              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>-1 285</b>      | <b>61 420</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>181 081 063</b> | <b>169 705 513</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>165 318 909</b> | <b>162 652 917</b> |



Organisasjonsnr: 936 602 975  
SAGA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



# Årsregnskap 2023

## Saga Eiendom AS

Org.nr: 936 602 975

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 





## Resultatregnskap

### Saga Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note | 2023               | 2022              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Leieinntekter                             |      | 1 821 507          | 1 432 818         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>1 821 507</b>   | <b>1 432 818</b>  |
| Annen driftskostnad                       | 2    | 1 079 806          | 1 294 234         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>1 079 806</b>   | <b>1 294 234</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>741 701</b>     | <b>138 584</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                    |                   |
| Annen renteinntekt                        |      | 30 456             | 11 961            |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |      | 11 938 255         | 6 824 436         |
| Annen rentekostnad                        |      | 0                  | 321               |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>-11 907 799</b> | <b>-6 812 797</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-11 166 098</b> | <b>-6 674 213</b> |
| Skattekostnad på resultat                 | 3    | -2 456 541         | -1 468 327        |
| <b>Årsresultat</b>                        | 4    | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                    |                   |
| Overført til udekket tap                  |      | 8 709 557          | 5 205 886         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |      | <b>-8 709 557</b>  | <b>-5 205 886</b> |





**Balanse**  
**Saga Eiendom AS**

| Eiendeler                              | Note | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Immaterielle eiendeler</b>          |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                    | 3    | 4 490 977          | 2 034 436          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>      |      | <b>4 490 977</b>   | <b>2 034 436</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>             |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom    | 5    | 159 423 550        | 159 423 550        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         |      | <b>159 423 550</b> | <b>159 423 550</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>               |      | <b>163 914 527</b> | <b>161 457 986</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                      |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer           |      | 21 102             | 63 475             |
| <b>Sum fordringer</b>                  |      | <b>21 102</b>      | <b>63 475</b>      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.           |      | 1 383 280          | 1 131 456          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b> |      | <b>1 383 280</b>   | <b>1 131 456</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                |      | <b>1 404 382</b>   | <b>1 194 931</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                   |      | <b>165 318 909</b> | <b>162 652 917</b> |





**Balanse**  
**Saga Eiendom AS**

| Egenkapital og gjeld              | Note | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <i>Innskutt egenkapital</i>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 4, 6 | 100 000            | 100 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 4    | 625 675            | 625 675            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>725 675</b>     | <b>725 675</b>     |
| <i>Opptjent egenkapital</i>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       | 4    | -16 487 829        | -7 778 272         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-16 487 829</b> | <b>-7 778 272</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 4    | <b>-15 762 154</b> | <b>-7 052 597</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>     |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 7    | 181 082 348        | 169 644 093        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>181 082 348</b> | <b>169 644 093</b> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | -1 285             | 60 420             |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 0                  | 1 000              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>-1 285</b>      | <b>61 420</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>181 081 063</b> | <b>169 705 513</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |      | <b>165 318 909</b> | <b>162 652 917</b> |

Oslo  
Styret i Saga Eiendom AS

Anders Skauge  
styremedlem

Morten Erling Johannesen  
styreleder

Pål Erik Moen-Hansen  
styremedlem

Ida Martine Strøm  
styremedlem

Espen Raunehaug  
daglig leder





## Noter til regnskapet 2023

### 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. 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.

#### 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.





## Noter til regnskapet 2023

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023.

### Note 3 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u>               | <u>2023</u>        | <u>2022</u>       |
|--|--------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                    |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                  | 0                 |
| Endring i utsatt skattefordel            | -2 456 541         | -1 468 327        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-2 456 541</b>  | <b>-1 468 327</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                    |                   |
| Ordinært resultat før skatt              | -11 166 098        | -6 674 213        |
| Permanente forskjeller                   | 0                  | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-11 166 098</b> | <b>-6 674 213</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                    |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                  | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| Beregning av effektiv skattesats         |                    |                   |
| Resultat før skatt                       | -11 166 098        | -6 674 213        |
| Beregnet skatt av resultat før skatt     | -2 456 542         | -1 468 327        |
| <b>Sum</b>                               | <b>-2 456 542</b>  | <b>-1 468 327</b> |
| Effektiv skattesats                      | 22,0 %             | 22,0 %            |

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

|   | <u>2023</u>        | <u>2022</u>       | <u>Endring</u>    |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -20 413 534        | -9 247 436        | 11 166 098        |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-20 413 534</b> | <b>-9 247 436</b> | <b>11 166 098</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-4 490 977</b>  | <b>-2 034 436</b> | <b>2 456 542</b>  |

Utsatt skattefordel knyttet til fremførbart underskudd er balanseført da det forventes framtidig inntjening i selskapet som kan nyttiggjøre seg denne.

### Note 4 Egenkapital

|                      | <u>Aksjekapital</u> | <u>Overkurs</u> | <u>Annen</u>       | <u>Innskutt</u>    | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum</u>         |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                      |                     |                 | <u>egenkapital</u> | <u>egenkapital</u> |                    | <u>egenkapital</u> |
| Pr. 31.12.2022       | 100 000             | 0               | 625 675            | -7 778 272         | -7 052 597         |                    |
| Årets resultat       |                     |                 |                    | -8 709 557         | -8 709 557         |                    |
| <b>Pr 31.12.2023</b> | <b>100 000</b>      | <b>0</b>        | <b>625 675</b>     | <b>-16 487 829</b> | <b>-15 762 154</b> |                    |

Selskapets aksjekapital er tapt. Grunnet merverdier i eiendommen og tomten, er selskapets reelle egenkapital betydelig høyere enn bokført verdi. Styret mener derfor at forutsetningen for forstatt drift er tilstede, og at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre selskapets drift.





## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Varige driftsmidler

| Eiendom                        | 2023               | 2022               |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sagaveien 8                    | 16 155 108         | 16 155 108         |
| Sagaveien 10 A                 | 18 342 094         | 18 342 094         |
| Moerveien 11                   | 13 192 780         | 13 192 780         |
| Tverrveien 4                   | 16 155 108         | 16 155 108         |
| Moerveien 13 A                 | 36 314 648         | 36 314 648         |
| Sagaveien 10 B                 | 15 303 218         | 15 303 218         |
| Moerveien 13 B                 | 9 841 363          | 9 841 363          |
| Moerveien 13 C                 | 14 610 859         | 14 610 859         |
| Moerveien 13 D                 | 19 508 372         | 19 508 372         |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b> | <b>159 423 550</b> | <b>159 423 550</b> |

Varer under tilvirkning (eiendomsprosjekter) ble omklassifisert til varige driftsmidler i 2021, da eiendommene nå benyttes til utleie i påvente igangsetting eiendomsprosjekt.

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Saga Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

|                 | Antall     | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100        | 1000      | 100 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>100</b> |           | <b>100 000</b> |

### Eierstruktur

|                             | Ordinære   | Eierandel     | Stemmeandel   |
|-----------------------------|------------|---------------|---------------|
| Sagaveien Utvikling AS      | 100        | 100           | 100           |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>100</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

|               | 2023               | 2022               |
|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gjeld</b>  |                    |                    |
| Lån fra eiere | 181 082 348        | 169 644 093        |
| <b>Sum</b>    | <b>181 082 348</b> | <b>169 644 093</b> |

Mellomværende med selskap i samme konsern forfaller mer en fem år etter regnskapsårets slutt.

Sagaveien Utvikling AS har for sitt mellomværende sikkerhet i eiendommen.





## Verification

Transaction 09222115557518579526

### Document

**Saga Eiendom AS**

Main document

7 pages

*Initiated on 2024-05-28 15:30:54 CEST (+0200) by Ingvild*

*Bakke (IB)*

*Finalised on 2024-05-29 12:16:58 CEST (+0200)*

### Initiator

**Ingvild Bakke (IB)**

Newsec Property Asset Management AS

*ingvild.bakke@newsec.no*

### Signatories

**Anders Skauge (AS)**

*anders.skauge@obos.no*

*Signed 2024-05-29 12:15:03 CEST (+0200)*

**Morten Erling Johannesen (MEJ)**

*MortenE.Johannesen@lovenskiold.no*

*Signed 2024-05-28 15:45:19 CEST (+0200)*

**Pål Erik Moen-Hansen (PEM)**

*palerik.moen-hansen@lovenskiold.no*

*Signed 2024-05-29 12:16:58 CEST (+0200)*

**Ida Martine Strøm (IMS)**

*ida.martine.strom@obos.no*

*Signed 2024-05-28 15:31:34 CEST (+0200)*

**Espen Raunehaug (ER)**

*espen.raunehaug@obos.no*

*Signed 2024-05-29 08:41:22 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Saga Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saga 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 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 konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Pemneo document key: VZV54-T160Y-L3PA5-AHX5N-XVIC5-VMOQP



# 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."

## Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-30 07:21:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VZ1Y54-T160Y-L3PA5-AHX5N-XVIC5-V1MOQP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>