



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 470 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN ANDELER AS
Forretningsadresse: Klubbgata 1
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 30.06.2025

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		4 862 397	1 622 990
Sum kostnader		4 862 397	1 622 990
Driftsresultat		-4 862 397	-1 622 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 250	
Sum finansinntekter		16 250	
Annen rentekostnad		468	
Sum finanskostnader		468	
Netto finans		15 782	
Resultat før skattekostnad		-4 846 615	-1 622 990
Skattekostnad på resultat	2	-1 066 256	-357 058
Årsresultat		-3 780 359	-1 265 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 780 359	-1 265 932
Totalresultat		-3 780 359	-1 265 932
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 217 985	-1 265 932
Overført fra overkurs		-562 374	
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 780 359	-1 265 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	156 887	
Sum immaterielle eiendeler		156 887	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	18 468 057	1 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		18 468 057	1 000 000
Sum anleggsmidler		18 624 944	1 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	37 080 550	8 453 925
Fordringer			
Konsernfordringer	7	75 714 860	10 840 653
Sum fordringer		75 714 860	10 840 653
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		408 951	272 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 951	272 389
Sum omløpsmidler		113 204 362	19 566 967
SUM EIENDELER		131 829 306	20 566 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		337 626	900 000
Annen innskutt egenkapital			146 673
Sum innskutt egenkapital		437 626	1 146 673
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital	3	437 626	1 146 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		41 369
Uopptjent inntekt	9	45 261 782	
Sum avsetninger for forpliktelser		45 261 782	41 369
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		45 261 782	41 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 435 931	1 174 548
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6, 7	77 510 217	16 329 377
Annen kortsiktig gjeld		1 183 750	1 875 000
Sum kortsiktig gjeld		86 129 898	19 378 925
Sum gjeld		131 391 680	19 420 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 829 306	20 566 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 733158

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 470 910
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN ANDELER AS
Forretningsadresse: Klubbgata 1
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 30.06.2025

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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 930 470 910
SJØHAGEN ANDELER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		4 862 397	1 622 990
Sum kostnader		4 862 397	1 622 990
Driftsresultat		-4 862 397	-1 622 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 250	
Sum finansinntekter		16 250	
Annen rentekostnad		468	
Sum finanskostnader		468	
Netto finans		15 782	
Resultat før skattekostnad		-4 846 615	-1 622 990
Skattekostnad på resultat	2	-1 066 256	-357 058
Årsresultat		-3 780 359	-1 265 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 780 359	-1 265 932
Totalresultat		-3 780 359	-1 265 932
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 217 985	-1 265 932
Overført fra overkurs		-562 374	
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 780 359	-1 265 932



Organisasjonsnr: 930 470 910
SJØHAGEN ANDELER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	156 887	
Sum immaterielle eiendeler		156 887	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	18 468 057	1 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		18 468 057	1 000 000
Sum anleggsmidler		18 624 944	1 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	37 080 550	8 453 925
Fordringer			
Konsernfordringer	7	75 714 860	10 840 653
Sum fordringer		75 714 860	10 840 653
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		408 951	272 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		408 951	272 389
Sum omløpsmidler		113 204 362	19 566 967
SUM EIENDELER		131 829 306	20 566 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		337 626	900 000
Annen innskutt egenkapital			146 673
Sum innskutt egenkapital		437 626	1 146 673



Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital	3	437 626	1 146 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		41 369
Uopptjent inntekt	9	45 261 782	
Sum avsetninger for forpliktelseser		45 261 782	41 369
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		45 261 782	41 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 435 931	1 174 548
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6, 7	77 510 217	16 329 377
Annen kortsiktig gjeld		1 183 750	1 875 000
Sum kortsiktig gjeld		86 129 898	19 378 925
Sum gjeld		131 391 680	19 420 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 829 306	20 566 967



Organisasjonsnr: 930 470 910
SJØHAGEN ANDELER 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.



Resultatregnskap Sjøhagen Andeler AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		4 862 397	1 622 990
Sum driftskostnader		4 862 397	1 622 990
Driftsresultat		-4 862 397	-1 622 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 250	0
Annen rentekostnad		-468	0
Resultat av finansposter		15 782	0
Resultat før skattekostnad		-4 846 615	-1 622 990
Skattekostnad på resultat	2	-1 066 256	-357 058
Årsresultat		-3 780 359	-1 265 932
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-3 217 985	-1 265 932
Overført fra overkurs		-562 374	0
Sum overføringer	3	-3 780 359	-1 265 932



Balanse
Sjøhagen Andeler AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	156 887	0
Sum immaterielle eiendeler		156 887	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	18 468 057	1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 468 057	1 000 000
Sum anleggsmidler		18 624 944	1 000 000
Omløpsmidler			
Eiendomsprosjekt	5, 6	37 080 550	8 453 925
Fordringer			
Konsernfordringer	7	75 714 860	10 840 653
Sum fordringer		75 714 860	10 840 653
Bankinnskudd, kontanter o.l.		408 951	272 389
Sum omløpsmidler		113 204 362	19 566 967
Sum eiendeler		131 829 306	20 566 967



Balanse

Sjøhagen Andeler AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		337 626	900 000
Annen innskutt egenkapital		0	146 673
Sum innskutt egenkapital		437 626	1 146 673
Sum egenkapital	3	437 626	1 146 673
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	0	41 369
Uopptjent inntekt	9	45 261 782	0
Sum avsetning for forpliktelser		45 261 782	41 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 435 931	1 174 548
Konserngjeld	6, 7	77 510 217	16 329 377
Annen kortsiktig gjeld		1 183 750	1 875 000
Sum kortsiktig gjeld		86 129 898	19 378 925
Sum gjeld		131 391 680	19 420 294
Sum egenkapital og gjeld		131 829 306	20 566 967

Stavanger, 30.06.2025
Styret i Sjøhagen Andeler AS

Ivar Isdal
styreleder

Johnny Galta
styremedlem/daglig leder

Robert Lie Salvesen
styremedlem



Sjøhagen Andeler AS

Noter til årsregnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Sjøhagen Andeler 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.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Gevinst ved salg av borettslagsandeler presenteres som driftsinntekt. Gevinst består av vederlag for andelene, fratrukket kostpris på andelene, borettsinnskudd og andel av fellesgjeld.

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.

Aksjer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

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.



Sjøhagen Andeler AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader

Sjøhagen Andeler AS har ingen ansatte i 2024 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:

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	2 146 160	188 042	-1 958 118
Midlertidige forskjeller	2 146 160	188 042	-1 958 118
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 859 282	0	2 859 282
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-713 122	188 042	901 164
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-156 887	41 369	198 256
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-4 846 615	-1 622 990
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		-1 958 118	-188 042
Mottatt konsernbidrag		3 945 451	1 811 032
Skattepliktig inntekt		-2 859 282	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-1 066 256	-357 058
Skattekostnad ordinært resultat		-1 066 256	-357 058
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-867 999	-398 427
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		867 999	398 427
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	100 000	900 000	146 673	1 146 673
Årets resultat	0	-562 374	-3 217 985	-3 780 359
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 071 312	3 071 312
Egenkapital 31.12.2024	100 000	337 626	0	437 626



Sjøhagen Andeler AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 4 Datterselskap

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Aksjer/ andeler	Borettsinnskudd	Kostpris/ balanseført verdi
Datterselskap					
Sjøhagen Eiendom AS	Stavanger	100%	12 200	0	12 200
Sjøhagen 1 Borettslag	Stavanger	100%	230 000	17 975 857	18 205 857
Sjøhagen 2 Borettslag	Stavanger	100%	250 000	0	250 000
Balanseført verdi 31.12.2024					18 468 057

Note 5 Eiendomsprosjekt

Varelageret består av aktiverte utviklings- og oppføringsutgifter tilknyttet eiendomsprosjekt.

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskapet har i 2024 tatt opp lån som er allokert videre til Sjøhagen Andeler AS. Lånet utgjør kr 56 552 265 ved årets utløp. Eiendomsprosjekt er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Konsernfordringer	
	2024	2023
Morselskap	3 176 798	1 811 032
Datterselskap	71 777 280	9 029 621
Andre konsernselskap	760 782	0
Sum	75 714 860	10 840 653

	Konserngjeld	
	2024	2023
Morselskap	77 504 078	16 329 377
Datterselskap	0 6 139	0
Sum	77 510 217	16 329 377



Sjøhagen Andeler AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2024

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Ineo Eiendom AS	95 000	95%
Galta Invest AS	5 000	5%
Sum	100 000	100%

Note 9 Uopptjent inntekt

Selskapet solgte i 2024 datterselskaper til øvrige konsernselskaper (borettslagene oppgitt i note 4). Derav har selskapet en uopptjent inntekt knyttet til gevinst ved salg av aksjer på kr 45 261 782. Denne inntektsføres ved salg av andelene i borettslagene.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap 2024

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2025-07-05 09:53
Isdal, Ivar	BANKID	2025-07-03 18:51
Galta, Johnny	BANKID	2025-07-06 11:51

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.



Til generalforsamlingen i Sjøhagen Andeler AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Andeler AS som 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 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 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, 30. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor

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