



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A  
0370 OSLO

### 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: Torbjørn Skarbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### 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, 18.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			11 475 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>11 475 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 719 388	40 018 076
Annen driftskostnad	2	654 034	776 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 373 422</b>	<b>40 795 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 373 422</b>	<b>-29 320 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 630	72 206
Annen finansinntekt		72 411	104 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>224 041</b>	<b>176 757</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		67 116	63 497
Annen rentekostnad		11 420	272 607
Annen finanskostnad			9 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 536</b>	<b>345 578</b>
<b>Netto finans</b>		<b>145 505</b>	<b>-168 821</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 227 917</b>	<b>-29 488 890</b>
Skattekostnad	3	16 748	172 418
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 244 665</b>	<b>-29 661 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 244 665	-29 661 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 244 665</b>	<b>-29 661 308</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4, 8	10 737 967	10 737 967
Sum varer		10 737 967	10 737 967
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	15 601 290	16 288 183
Sum fordringer		15 601 290	16 288 183
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 981 968	3 234 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 968	3 234 009
Sum omløpsmidler		29 321 225	30 260 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 321 225</b>	<b>30 260 159</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>336 480</b>	<b>336 480</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		422 952	367 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>422 952</b>	<b>367 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>759 432</b>	<b>704 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 477 450	28 477 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 477 450</b>	<b>28 477 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 477 450</b>	<b>28 477 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 594	906 195
Betalbar skatt		16 748	172 418
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 342</b>	<b>1 078 613</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 561 792</b>	<b>29 556 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 321 224</b>	<b>30 260 160</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 528735

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A  
0370 OSLO

#### 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: Torbjørn Skarbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### 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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 919 869 232  
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			11 475 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>11 475 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 719 388	40 018 076
Annen driftskostnad	2	654 034	776 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 373 422</b>	<b>40 795 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 373 422</b>	<b>-29 320 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		151 630	72 206
Annen finansinntekt		72 411	104 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>224 041</b>	<b>176 757</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		67 116	63 497
Annen rentekostnad		11 420	272 607
Annen finanskostnad			9 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 536</b>	<b>345 578</b>
<b>Netto finans</b>		<b>145 505</b>	<b>-168 821</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 227 917</b>	<b>-29 488 890</b>
Skattekostnad	3	16 748	172 418
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 244 665</b>	<b>-29 661 308</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 244 665	-29 661 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 244 665</b>	<b>-29 661 308</b>



Organisasjonsnr: 919 869 232  
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4, 8	10 737 967	10 737 967
Sum varer		10 737 967	10 737 967
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	15 601 290	16 288 183
Sum fordringer		15 601 290	16 288 183
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 981 968	3 234 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 968	3 234 009
Sum omløpsmidler		29 321 225	30 260 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 321 225</b>	<b>30 260 159</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		336 480	336 480
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		422 952	367 617



Sum opptjent egenkapital		422 952	367 617
Sum egenkapital	7	759 432	704 097
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 477 450	28 477 450
Sum annen langsiktig gjeld		28 477 450	28 477 450
Sum langsiktig gjeld		28 477 450	28 477 450
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 594	906 195
Betalbar skatt		16 748	172 418
Sum kortsiktig gjeld		84 342	1 078 613
Sum gjeld		28 561 792	29 556 063
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 321 224</b>	<b>30 260 160</b>



Organisasjonsnr: 919 869 232  
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



# Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefax 22 69 87 02  
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i

**Sjøhagen Brygge 1 AS**

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 1 AS som viser et underskudd på kr 2 244 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, 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 og kontantstrømmer 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avviklet.

#### 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



**Kr. Wilhelmsen & Co. AS**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 29. april 2025

Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Sven Arne Rauan  
Statsautorisert revisor



## SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendring

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Driftsinntekter

Selskapet utvikler fast eiendom for videresalg. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet og selskapet benytter fullført kontrakts metode ved inntektsføring av prosjekter.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til sitt pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnad i regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlaget 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Note 2 Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt lønn og annen godtgjørelse til daglig leder. Det er heller ikke foretatt utbetalinger til selskapets tillitsvalgte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 50 625 i revisjon, samt kr 14.000 i skattemessig bistand og 7.000 i annen bistand.

#### Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	2 279
Skatt på konsernbidrag	0
Endring i utsatt skatt	0
	<hr/>
	2 279



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2024	2023
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>0</u>	<u>0</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>0</u>	<u>0</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Note 4 Boliger i egenregi

	2024	2023
Utviklingskostnader	10 737 967	10 737 967
Aktiverte renter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10 737 967</u>	<u>10 737 967</u>

#### Note 5 Mellomværende med konsernselskap

	2024	2023
Kortsiktig fordringer	15 601 290	16 288 183
Avsatt konsernbidrag	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0

#### Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd utgjør frie midler.

#### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er:

NSO Eiendom AS

Eierandel

100 %

Bent Langballe styrets leder

-

Torbjørn Skarbø daglig leder

-

	2024	2023
Egenkapital pr. 0101	704 097	365 405
Årets resultat	- 2 244 665	- 29 661 308
Avsatt aksjeutbytte	0	0
Mottatt konsernbidrag	<u>2 300 000</u>	<u>30 000 000</u>
Egenkapital pr. 3112	<u>759 432</u>	<u>704 097</u>

#### Note 8 Pantstillelser (hele 1.000)

	2024	2023
<i>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</i>		
Balansført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for konsernselskap	10 737 967	10 737 967



## SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2024	2023
<b>Kontantstrøm fra driften</b>			
Resultat før skattekostnad		-2 227 917	-29 488 890
Betalt skatt		-172 418	-22 686 176
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
		<u>-2 400 335</u>	<u>-52 175 066</u>
Endring i varelager		0	9 453 438
Endring i byggelån		0	0
Endring i leverandørgjeld		-838 600	-346 657
Endring i andre tidsavgrensninger		0	-26 400
		<u>0</u>	<u>-26 400</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>-3 238 935</u>	<u>-43 094 685</u>
<b>Kontantstrøm fra investeringer</b>			
Investering i driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsverdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>			
Langsiktig gjeld ihht avtale		0	28 477 450
Aksjeutbytte		0	0
Mottatt konsernbidrag		2 300 000	30 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	0
Endring konsernmellomværende		686 894	-17 571 556
		<u>686 894</u>	<u>-17 571 556</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>2 986 894</u>	<u>40 905 894</u>
<b>Sum endring likvider</b>	A+B+C	<u>-252 041</u>	<u>-2 188 791</u>
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>3 234 009</u>	<u>5 422 800</u>
<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.</b>		<u>2 981 968</u>	<u>3 234 009</u>