



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 936 127 568
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØBUA AS
Forretningsadresse: Rosenborgveien 11
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.08.2025 - 31.12.2025

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: Nina Beck Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 323	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		17 051	
Sum kostnader		50 374	
Driftsresultat		-50 374	
Annen rentekostnad		50 691	
Sum finanskostnader		50 691	
Netto finans		-50 691	
Resultat før skattekostnad		-101 065	
Skattekostnad på resultat	4	-23 664	
Årsresultat	5	-77 401	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-77 401	
Totalresultat		-77 401	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-77 401	
Sum overføringer og disponeringer		-77 401	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	23 664	
Sum immaterielle eiendeler		23 664	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	3 299 017	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	6	3 299 017	
Sum anleggsmidler		3 322 681	
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 662	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 662	
Sum omløpsmidler		16 662	
SUM EIENDELER		3 339 343	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	
Annen innskutt egenkapital		-6 500	
Sum innskutt egenkapital		23 500	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		77 401	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		-77 401	
Sum egenkapital	5	-53 901	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 376 230	
Sum annen langsiktig gjeld		3 376 230	
Sum langsiktig gjeld		3 376 230	
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 244	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		1 770	
Sum kortsiktig gjeld		17 014	
Sum gjeld		3 393 244	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 339 343	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 391910

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 936 127 568
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØBUA AS
Forretningsadresse: Rosenborgveien 11
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.08.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Nina Beck Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 936 127 568
SJØBUA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 323	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		17 051	
Sum kostnader		50 374	
Driftsresultat		-50 374	
Annen rentekostnad		50 691	
Sum finanskostnader		50 691	
Netto finans		-50 691	
Resultat før skattekostnad		-101 065	
Skattekostnad på resultat	4	-23 664	
Årsresultat	5	-77 401	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-77 401	
Totalresultat		-77 401	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-77 401	
Sum overføringer og disponeringer		-77 401	



Organisasjonsnr: 936 127 568
SJØBUA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	23 664	
Sum immaterielle eiendeler		23 664	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	3 299 017	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	6	3 299 017	

Sum anleggsmidler		3 322 681	
--------------------------	--	------------------	--

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		16 662	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 662	

Sum omløpsmidler		16 662	
-------------------------	--	---------------	--

SUM EIENDELER		3 339 343	0
----------------------	--	------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		30 000	
Annen innskutt egenkapital		-6 500	
Sum innskutt egenkapital		23 500	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		
Udekket tap		77 401	
Sum opptjent egenkapital		-77 401	

Sum egenkapital	5	-53 901	
------------------------	----------	----------------	--

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
--------------	---	--	--



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 376 230	
Sum annen langsiktig gjeld	3 376 230	
Sum langsiktig gjeld	3 376 230	
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 244	
Betalbar skatt	4	
Annen kortsiktig gjeld	1 770	
Sum kortsiktig gjeld	17 014	
Sum gjeld	3 393 244	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 339 343	0
POSTER UTENOM BALANSEN		
Garantistillelser	6	
Pantstillelser	6	



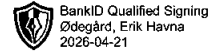
Organisasjonsnr: 936 127 568
SJØBUA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



BankID Qualified Signing
Ødegård, Erik Havna
2026-04-21

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

for generalforsamling i

Sjøbua AS 936 127 568

Ordinær generalforsamling ble avholdt uten møte.

Følgende aksjonærer har avgitt stemme: Henmar Eiendom AS representert ved Erik Havna Ødegård
eneaksjonær og styrets leder i Henmar Eiendom AS

Navn:	Antall aksjer/stemmer:	Avgitt ved fullmektig – navn:
Henmar Eiendom AS	30	Erik Havna Ødegård

Således var 100 % av aksjekapitalen representert. Følgende saker ble behandlet:

1. Godkjenning av behandlingsform og dagsorden

Samtlige aksjonærer samtykket i at generalforsamlingen ble avholdt i henhold til reglene i aksjeloven § 5-7.

2. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Selskapets årsregnskap for året 2025 ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2025.

3. Disponering av årsresultatet

Generalforsamlingen godkjente at årets underskudd overføres til udekket tap.

4. Valg til styret

Det sittende styret ble gjenvalgt.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Fredrikstad, 21.04.2026

Erik Havna Ødegård
Styrets leder



RESULTATREGNSKAP

SJØBUA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 323	0
Annen driftskostnad		17 051	0
Sum driftskostnader		50 374	0
Driftsresultat		-50 374	0
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		50 691	0
Resultat av finansposter		-50 691	0
Resultat før skattekostnad		-101 065	0
Skattekostnad på resultat	4	-23 664	0
Årsresultat	5	-77 401	0
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-77 401	0
Sum overføringer		-77 401	0



BALANSE

SJØBUA AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	23 664	0
Sum immaterielle eiendeler		23 664	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	3 299 017	0
Sum varige driftsmidler	6	3 299 017	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		3 322 681	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 662	0
Sum omløpsmidler		16 662	0
Sum eiendeler		3 339 343	0

SJØBUA AS

SIDE 2



BALANSE

SJØBUA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	0
Annen innskutt egenkapital		-6 500	0
Sum innskutt egenkapital		23 500	0
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-77 401	0
Sum opptjent egenkapital		-77 401	0
Sum egenkapital	5	-53 901	0
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 376 230	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 376 230	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 244	0
Annen kortsiktig gjeld		1 770	0
Sum kortsiktig gjeld		17 014	0
Sum gjeld		3 393 244	0
Sum egenkapital og gjeld		3 339 343	0

21.04.2026
Styret i Sjøbua AS

Erik Havna Ødegård
styreleder/daglig leder



Note 0 Virksomhetens art og lokalisering

Sjøbua AS er et selskap der virksomheten omfatter Kjøp og salg av egen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Fredrikstad kommune.

Regnskapsprinsipper

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 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.

Note 2 Lønnskostnader

Sjøbua AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang overførte driftsmidler	3 332 340	3 332 340
Anskaffelseskost 31.12.2025	3 332 340	3 332 340
Akkumulerte avskrivninger 31.12	33 323	33 323
Bokført verdi 31.12.2025	3 299 017	3 299 017
Årets avskrivninger	33 323	33 323
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	33 323	33 323
Avskrivningssatser	4 %	



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-23 664	0
Skattekostnad ordinært resultat	-23 664	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-101 065	0
Permanente forskjeller	-6 500	0
Skattepliktig inntekt	-107 565	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-107 565	0	107 565
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-107 565	0	107 565
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-23 664	0	23 664

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2025	0	0	30 000	-6 500	23 500
Årets resultat				-77 401	-77 401
Pr 31.12.2025	0	0	30 000	-83 901	-53 901

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-1 764 000	0
Sum	-1 764 000	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	3 299 017	0
Sum	3 299 017	0

Eiendommen er pantsatt med kr. 1.800 000,-.



Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått i å planlegge fremtidig inntekt på eiendommen ved korttids utleie til næringsdrivende. Selskapet har et stort nettverk i næringslivet og har ikke behov for andre markedsføringstiltak. Dette er en eiendom som benyttes hovedsaklig i sesong april - oktober. Det er lagt opp til en nøktern drift i 2026 som skal skape en bærekraftig økonomi.

Det er ikke usikkerhet knyttet til realiseringen av den utsatte skattefordelen på 23 664. Styret i Sjøbua AS forventer inntekter som dekker mer enn løpende kostnader allerede i 2026. Eier av selskapet har gitt et ikke pantsikret lån ved kjøp av eiendommen.

Driften av Sjøbua AS medføre ikke risiko for tap for kreditorene.