



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 203 356  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 3 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, 09.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 471 914	1 065 877
Sum kostnader		1 471 914	1 065 877
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 471 914</b>	<b>-1 065 877</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 545	
Annen finansinntekt		9 454	10 418
Sum finansinntekter		90 999	10 418
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 212	
Annen rentekostnad		851 107	756 663
Annen finanskostnad		5 000	3 280
Sum finanskostnader		917 319	759 943
<b>Netto finans</b>		<b>-826 320</b>	<b>-749 525</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 298 234</b>	<b>-1 815 402</b>
Skattekostnad	3	404	-399 389
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 298 638</b>	<b>-1 416 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 298 639	-1 416 014
Sum overføringer og disponeringer		-2 298 639	-1 416 014



## 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	9 847 666	9 632 284
Sum varer		9 847 666	9 632 284
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 500	
Konsernfordringer		1 700 009	2 598 088
Sum fordringer		1 727 509	2 598 088
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	561 320	57 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 320	57 779
Sum omløpsmidler		12 136 495	12 288 151
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 136 495</b>	<b>12 288 151</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		4 172 000	1 872 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 202 000</b>	<b>1 902 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-4 159 506	-1 860 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 159 506</b>	<b>-1 860 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>42 494</b>	<b>41 132</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>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000	12 000 000
Leverandørgjeld		17 148	169 532
Betalbar skatt		404	3 140
Annen kortsiktig gjeld		76 450	74 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 094 002</b>	<b>12 247 019</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 094 002</b>	<b>12 247 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 136 496</b>	<b>12 288 151</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 473667

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 203 356  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 3 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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 929 203 356  
SJØHAGEN BRYGGE 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 471 914	1 065 877
Sum kostnader		1 471 914	1 065 877
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 471 914</b>	<b>-1 065 877</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 545	
Annen finansinntekt		9 454	10 418
Sum finansinntekter		90 999	10 418
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 212	
Annen rentekostnad		851 107	756 663
Annen finanskostnad		5 000	3 280
Sum finanskostnader		917 319	759 943
<b>Netto finans</b>		<b>-826 320</b>	<b>-749 525</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 298 234</b>	<b>-1 815 402</b>
Skattekostnad	3	404	-399 389
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 298 638</b>	<b>-1 416 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 298 639	-1 416 014
Sum overføringer og disponeringer		-2 298 639	-1 416 014



Organisasjonsnr: 929 203 356  
SJØHAGEN BRYGGE 3 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	9 847 666	9 632 284
Sum varer		9 847 666	9 632 284
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 500	
Konsernfordringer		1 700 009	2 598 088
Sum fordringer		1 727 509	2 598 088
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	561 320	57 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 320	57 779
Sum omløpsmidler		12 136 495	12 288 151
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 136 495</b>	<b>12 288 151</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		4 172 000	1 872 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		4 202 000	1 902 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-4 159 506	-1 860 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 159 506</b>	<b>-1 860 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>42 494</b>	<b>41 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000	12 000 000
Leverandørgjeld		17 148	169 532
Betalbar skatt		404	3 140
Annen kortsiktig gjeld		76 450	74 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 094 002</b>	<b>12 247 019</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 094 002</b>	<b>12 247 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 136 496</b>	<b>12 288 151</b>



Organisasjonsnr: 929 203 356  
SJØHAGEN BRYGGE 3 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.



# 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 3 AS**

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 3 AS som viser et underskudd på kr 2 298 639. 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 3 AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2024	2023
<b>Kontantstrøm fra driften</b>			
Resultat før skattekostnad		-2 298 235	-1 815 403
Betalt skatt		-3 140	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning driftsmidler		0	0
		<u>-2 301 375</u>	<u>-1 815 403</u>
Endring i lager		-215 382	-1 685 512
Endring i kundefordringer		0	0
Endring i leverandørgjeld		-152 384	79 855
Endring i andre tidsavgrensninger		<u>-25 397</u>	<u>12 160</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>-2 694 538</u>	<u>-3 408 900</u>
<b>Kontantstrøm fra investeringer</b>			
Investering i varige driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsverdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>			
Opptak av byggelån		0	0
Siftelse og kapitalinnskudd		0	0
Mottatt konsernbidrag		2 300 000	2 400 000
Endring konsernmellomværende		<u>898 079</u>	<u>-2 783 352</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>3 198 079</u>	<u>-383 352</u>
<b>Sum endring likvider</b>	A+B+C	503 541	-3 792 252
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>57 779</u>	<u>3 850 031</u>
<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.</b>		<u>561 320</u>	<u>57 779</u>

**SJØHAGEN BRYGGE 3 AS**
**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024**
**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 *God regnskapsskikk for små foretak*. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

**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.

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 25.000 i revisjon og kr 8.000 i skattemessig bistand samt kr 6.000 i annen bistand.

**Note 3 Skattekostnad**

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	404	3.140
Skatt på konsernbidrag	0	- 528 000
Endring i utsatt skatt	0	125 471
	<u>404</u>	<u>- 399 389</u>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2024	2023
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	0	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skattefordel, 22 %	0	0



<b>Note 4 Boliger i egenregi for salg</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tomtekostnad	0	0
Utviklingskostnader	9 847 666	9 632 284
Aktiverte renter	0	0
	<u>9 847 666</u>	<u>9 632 284</u>

**Note 5 Bankinnskudd**  
Bankinnskudd utgjør frie midler.

**Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
NSO Eiendom AS	100 %
Bent Langballe	styrets leder
Torbjørn Skarbø	daglig leder

  

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Egenkapital pr. 0101	41 132	- 414 854
Årets resultat	- 2 298 639	- 1 416 014
Konsernbidrag, mottatt	2.300 000	2 400 000
Skatt på konsernbidrag	-	- 528 000
Avsatt aksjeutbytte	0	0
Egenkapital pr. 3112	<u>42 494</u>	<u>41 132</u>

Betydelige merverdier i utbyggingsprosjektet gjør at selskapets reelle egenkapital er betydelig og tilfredsstillende for videre utvikling og utbygging av eiendommen.

**Note 7 Gjeld og pantstillelser**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	12 000 000	12 000 000
Andel av gjeld med forfall neste år	0	0

*Gjeld som er sikret ved pant o.l.*

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	12 000 000	12 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	9 847 666	9 632 284

**Note 8 Mellomværende med konsernselskap**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring på konsernselskap	1 700 009	2.598 088
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsernselskap	0	0