



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 479 888  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Klubbgata 1  
4013 STAVANGER

### 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: 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, 05.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		273 217	113 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>273 217</b>	<b>113 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-273 217</b>	<b>-113 509</b>
Annen rentekostnad		378	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>378</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-378</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 594</b>	<b>-113 509</b>
Skattekostnad på resultat	2	-60 191	-24 972
<b>Årsresultat</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-185 484	-88 537
Overført fra overkurs		-27 919	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	708	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>708</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>708</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 5	<b>19 750</b>	<b>43 577 826</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	43 500 000	481 590
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 500 000</b>	<b>481 590</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 568	262 565
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 568</b>	<b>262 565</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 534 318</b>	<b>44 321 981</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 535 026</b>	<b>44 321 981</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		442 338	900 000
Annen innskutt egenkapital		28 782	287 103
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>571 120</b>	<b>1 287 103</b>
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>571 120</b>	<b>1 287 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		80 978
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>80 978</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>80 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 505	4 279
Kortsiktig konserngjeld	6	42 961 402	9 029 621
Annen kortsiktig gjeld	8		33 920 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 963 906</b>	<b>42 953 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 963 906</b>	<b>43 034 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 535 026</b>	<b>44 321 981</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 733179

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 479 888  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Klubbgata 1  
4013 STAVANGER

#### 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: 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: 930 479 888  
SJØHAGEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		273 217	113 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>273 217</b>	<b>113 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-273 217</b>	<b>-113 509</b>
Annen rentekostnad		378	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>378</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-378</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 594</b>	<b>-113 509</b>
Skattekostnad på resultat	2	-60 191	-24 972
<b>Årsresultat</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-185 484	-88 537
Overført fra overkurs		-27 919	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>



Organisasjonsnr: 930 479 888  
SJØHAGEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2024	2023
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	708	
---------------------	---	-----	--

Sum immaterielle eiendeler		708	
----------------------------	--	-----	--

Sum anleggsmidler		708	0
-------------------	--	-----	---

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	4, 5	19 750	43 577 826
-----------	------	--------	------------

##### Fordringer

Konsernfordringer	6	43 500 000	481 590
Sum fordringer		43 500 000	481 590

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 568	262 565
-------------------------------	--	--------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 568	262 565
---	--	--------	---------

Sum omløpsmidler		43 534 318	44 321 981
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		43 535 026	44 321 981
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		442 338	900 000
Annen innskutt egenkapital		28 782	287 103
Sum innskutt egenkapital		571 120	1 287 103

##### Fond for

vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital	3	571 120	1 287 103

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		80 978
--------------	---	--	--------

Sum avsetninger for forpliktelser			80 978
-----------------------------------	--	--	--------

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>80 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 505	4 279
Kortsiktig konserngjeld	6	42 961 402	9 029 621
Annen kortsiktig gjeld	8		33 920 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 963 906</b>	<b>42 953 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 963 906</b>	<b>43 034 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 535 026</b>	<b>44 321 981</b>



Organisasjonsnr: 930 479 888  
SJØHAGEN EIENDOM 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 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		273 217	113 509
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>273 217</b>	<b>113 509</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-273 217</b>	<b>-113 509</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		378	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-378</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad		-273 594	-113 509
Skattekostnad på resultat	2	-60 191	-24 972
<b>Årsresultat</b>		<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-185 484	-88 537
Overført fra overkurs		-27 919	0
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>-213 403</b>	<b>-88 537</b>



**Balanse**  
**Sjøhagen Eiendom AS**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	708	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>708</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>708</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Eiendomsprosjekt	4, 5	19 750	43 577 826
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	43 500 000	481 590
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 500 000</b>	<b>481 590</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 568	262 565
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>43 534 318</b>	<b>44 321 981</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>43 535 026</b>	<b>44 321 981</b>



## Balanse Sjøhagen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalnedsettelse		-70 000	0
Overkurs		512 338	900 000
Annen innskutt egenkapital		28 782	287 103
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>571 120</b>	<b>1 287 103</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>571 120</b>	<b>1 287 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	0	80 978
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>80 978</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 505	4 279
Konserngjeld	6	42 961 402	9 029 621
Annen kortsiktig gjeld	8	0	33 920 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 963 906</b>	<b>42 953 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 963 906</b>	<b>43 034 878</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>43 535 026</b>	<b>44 321 981</b>

Stavanger, 30.06.2025  
Styret i Sjøhagen Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Ivar Isdal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Johnny Galta  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Robert Lie Salvesen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Sjøhagen Eiendom 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.

### 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.

### 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.

### Fisjon

Selskapet ble besluttet fisjonert den 09. oktober 2024. Fisjonen ble registrert i Foretaksregisteret 13. februar 2025, men hadde regnskapsmessig virkning fra 01. oktober 2024. Sammenligningstall er ikke omarbeidet. Fisjonen er del av en konsernintern reorganisering, og er derfor regnskapsført til kontinuitet. Skattemessig er det lagt til grunn kontinuitet, og reglene for skattefrie fisjoner er anvendt.



## Note 1 Lønnskostnader

Sjøhagen Eiendom 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

	2023	2024
Varebeholdning	368 081	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>368 081</b>	<b>0</b>
Underskudd til fremføring	0	-3 213
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>368 081</b>	<b>-3 213</b>
<b>Utsatt skatt (22%)</b>	<b>80 978</b>	<b>-708</b>

### Årets skattekostnad

	2023	2024
Ordinært resultat før skatt	-113 509	-273 594
Endring i midlertidige forskjeller	-368 081	-446 249
<b>Grunnlag for beregning av årets resultat</b>	<b>-481 590</b>	<b>-719 843</b>
Mottatt konsernbidrag	481 590	0
Overført underskudd til fremføring	0	719 843
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	-105 950	-158 365
Endring i utsatt skatt	80 978	98 175
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-24 972</b>	<b>-60 191</b>

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalendring	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	100 000	0	900 000	287 103	1 287 103
Årets resultat	0	0	-27 919	-185 484	-213 403
Kapitalendring (fisjon)	0	-70 000	-359 743	-72 837	-502 580
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>-70 000</b>	<b>512 338</b>	<b>28 782</b>	<b>571 120</b>



## Note 4 Eiendomsprosjekt

Varelageret består av tomt, andre grunnarealer og aktiverte prosjektkostnader tilknyttet eiendomsprosjekt.

I forbindelse med fisjon er det meste av selskapets prosjekt overført til andre konsernselskaper i 2024. Hjemmel til tomt ligger igjen i Sjøhagen Eiendom AS.

## Note 5 Sikkerhetsstillelser

Tomten/hjemmel omtalt i note 3 er stilt som sikkerhet for gjeld i Ineo Eiendom AS.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre fordringer	
	2024	2023
Søsterselskap	43 500 000	481 590
<b>Sum</b>	<b>43 500 000</b>	<b>481 590</b>

	Øvrig gjeld	
	2024	2023
Morselskap	42 961 402	9 029 621
<b>Sum</b>	<b>42 961 402</b>	<b>9 029 621</b>

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet eies og kontrolleres 100% av Sjøhagen Andeler AS.

## Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld bestod i 2023 av resterende forpliktelse knyttet til kjøp av tomt.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap 2024

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
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 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Eiendom 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 ansvarlige 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap