



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 535 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØHAGEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bate boligbyggelag
Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.04.2024 - 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: Robert Lie Salvesen
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
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 826	
Sum kostnader		3 826	
Driftsresultat		-3 826	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 340	
Sum finansinntekter		10 340	
Netto finans		10 340	
Resultat før skattekostnad		6 514	0
Skattekostnad på resultat		1 732	
Årsresultat		4 782	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 782	
Totalresultat		4 782	
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 139	
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 357	
Sum overføringer og disponeringer	2	4 782	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	34 951 641	
Sum varige driftsmidler		34 951 641	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		34 951 641	0
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		470 340	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		470 340	
Sum omløpsmidler		470 340	0
SUM EIENDELER		35 421 981	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		230 000	
Annen innskutt egenkapital		4 782	
Sum innskutt egenkapital		234 782	
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Sum egenkapital	2	234 782	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	17 975 857	
Sum annen langsiktig gjeld		17 975 857	
Sum langsiktig gjeld		17 975 857	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 469	
Kortsiktig konserngjeld	5	17 208 873	
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		17 211 342	
Sum gjeld		35 187 199	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 421 981	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 733061

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 535 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SJØHAGEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bate boligbyggelag
Zetlitzveien 2
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.04.2024 - 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: Robert Lie Salvesen
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: 933 535 126
SJØHAGEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 826	
Sum kostnader		3 826	
Driftsresultat		-3 826	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 340	
Sum finansinntekter		10 340	
Netto finans		10 340	
Resultat før skattekostnad		6 514	0
Skattekostnad på resultat		1 732	
Årsresultat		4 782	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 782	
Totalresultat		4 782	
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 139	
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 357	
Sum overføringer og disponeringer	2	4 782	



Organisasjonsnr: 933 535 126
SJØHAGEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

3, 4

34 951 641

Sum varige driftsmidler

34 951 641

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern

5

Sum anleggsmidler

34 951 641

0

Omløpsmidler

Varer

Kundefordringer

5

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

470 340

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

470 340

Sum omløpsmidler

470 340

0

SUM EIENDELER

35 421 981

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital

230 000

Annen innskutt egenkapital

4 782

Sum innskutt egenkapital

234 782

Fond for

vurderingsforskjeller

2

Sum egenkapital

2

234 782

0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld

5

17 975 857

Sum annen langsiktig gjeld

17 975 857



Sum langsiktig gjeld		17 975 857	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 469	
Kortsiktig konserngjeld	5	17 208 873	
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		17 211 342	
Sum gjeld		35 187 199	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 421 981	0



Organisasjonsnr: 933 535 126
SJØHAGEN 1 BORETTSLAG

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.



Til generalforsamlingen i Sjøhagen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen 1 Borettslag 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 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 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



Resultatregnskap Sjøhagen 1 Borettslag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024
Annen driftskostnad		3 826
Sum driftskostnader		3 826
Driftsresultat		-3 826
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		10 340
Resultat av finansposter		10 340
Resultat før skattekostnad		6 514
Skattekostnad på resultat		1 732
Årsresultat		4 782
Overføringer		
Avgitt konsernbidrag		6 139
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 357
Sum overføringer	2	4 782



Balanse
Sjøhagen 1 Borettslag

Eiendeler	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	34 951 641
Sum varige driftsmidler		<u>34 951 641</u>
Sum anleggsmidler		<u>34 951 641</u>
 Omløpsmidler		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		470 340
Sum omløpsmidler		<u>470 340</u>
Sum eiendeler		<u>35 421 981</u>



Balanse

Sjøhagen 1 Borettslag

Egenkapital og gjeld	Note	2024
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital		230 000
Annen innskutt egenkapital		4 782
Sum innskutt egenkapital		234 782
Opptjent egenkapital		
Sum egenkapital	2	234 782
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld til andelseier / Borettsinnskudd	5	17 975 857
Sum annen langsiktig gjeld		17 975 857
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		2 469
Konserngjeld	5	17 208 873
Sum kortsiktig gjeld		17 211 342
Sum gjeld		35 187 199
Sum egenkapital og gjeld		35 421 981

Stavanger, 30.06.2025
Styret i Sjøhagen 1 Borettslag

Robert Lie Salvesen
styreleder

Torkel Fuglestad
styremedlem

Roy Klungvedt
styremedlem



Sjøhagen 1 Borettslag

Noter til årsregnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Sjøhagen 1 Borettslag er et borettslag 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.

Borettslaget ble stiftet 25.04.2024. Regnskapsperioden er således 25.04.2024-31.12.2024.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Fusjon

Selskapet har i 2024 vært overtakende selskap i fusjon med Sjøhagen Eiendom 1 AS. Fusjon er del av en konsernintern reorganisering og er regnskapsført til kontinuitet. Regnskapsmessig virkning var 01.10.2024. Fusjon er gjennomført etter de ulovfestede regler om fusjon mellom borettslag og aksjeselskap, og er skattefri. Selskapsrettslig gjennomføring var 06.03.25.



Sjøhagen 1 Borettslag

Noter til årsregnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader

Sjøhagen 1 Borettslag 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 Egenkapital

	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital ved stiftelse	230 000	0	0	230 000
Årets resultat	0	0	4 782	4 782
Avgitt konsernbidrag	0	-1 357	-4 782	-6 139
Mottatt konsernbidrag	0	6 139	0	6 139
Egenkapital 31.12.2024	230 000	4 782	0	234 782

Note 3 Pantstillelser og garantier m.v.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for morselskapets gjeld	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	34 951 641
Sum	34 951 641

Pantsatte eiendeler er stilt til sikkerhet for morselskapets gjeld på kr 56 552 265, med en trekkramme på kr 215 000 000.

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygg under oppføring
Anskaffelseskost 01.01.2024	0
Tilgang	34 951 641
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	34 951 641
Akkumulerte avskrivninger	0
Bokført verdi per 31.12.2024	34 951 641

Beholdningen består av tomt, andre grunnarealer og aktiverte prosjektkostnader tilknyttet eiendomsprosjekt. Eiendommer er under oppføring.



Sjøhagen 1 Borettslag

Noter til årsregnskapet 2024

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Borettsinnskudd 2024
Foretak i samme konsern	17 975 857
Sum	17 975 857
	Øvrig gjeld 2024
Foretak i samme konsern	17 208 873
Sum	17 208 873

Det er ikke avtalt avdragsprofil.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap 2024

Signers:

Name	Method	Date
Klungtvedt, Roy	BANKID	2025-07-03 12:14
Fuglestad, Torkel	BANKID	2025-07-03 12:02
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2025-07-05 09:53

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.