



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 147 692
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BAY CAPITAL EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 3 4006 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Are Schrøder-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2025

### 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, 06.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		534 797	354 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>534 797</b>	<b>354 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 400	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	183 000	183 654
Annen driftskostnad	2	2 704 773	1 711 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 898 173</b>	<b>1 895 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 363 376</b>	<b>-1 541 412</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 923 088	6 068 554
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 808 306	52 742
Annen renteinntekt	3	872 102	3 576 834
Annen finansinntekt		29 630 902	5 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 234 397</b>	<b>9 703 928</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-12 811 196	5 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 009 501	2 584 592
Annen rentekostnad	3	8 113 618	868 924
Annen finanskostnad		11 625 850	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 937 773</b>	<b>8 953 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 296 624</b>	<b>750 412</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>32 933 248</b>	<b>-791 000</b>
Skattekostnad på resultat	4	-431 709	1 047 276
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			130 574
Avsatt til annen egenkapital		33 364 957	
Overført fra annen egenkapital			-1 968 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	4 160 000	4 343 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 160 000</b>	<b>4 343 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6, 7, 8	174 637 886	83 404 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8, 9		
Lån til foretak i samme konsern	3	36 156 085	3 576 573
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 986 688	23 926 875
Investeringer i aksjer og andeler	9		82 583
Obligasjoner	9		
Andre langsiktige fordringer		15 511 449	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>236 307 108</b>	<b>111 020 030</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 467 108</b>	<b>115 363 030</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		480 144	58 333
Andre kortsiktige fordringer		821 508	14 861 500
Konsernfordringer	3	99 691 791	6 068 554
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 993 442</b>	<b>20 988 387</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 656 179	33 263



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 656 179	33 263
Sum omløpsmidler		118 649 622	21 021 649
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>359 116 729</b>	<b>136 384 680</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	1 545 199	1 545 199
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		8 946 906	3 126 302
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 499 011</b>	<b>4 678 407</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		77 628 606	44 263 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 628 606</b>	<b>44 263 649</b>

<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>88 127 616</b>	<b>48 942 055</b>
------------------------	---	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	220 472 612	
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 472 612</b>	

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>220 472 612</b>	<b>0</b>
-----------------------------	--	--------------------	----------

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		57 940	239 953
Betalbar skatt	4	1 210 000	1 010 448
Kortsiktig konserngjeld	3, 6	49 132 073	84 733 890
Annen kortsiktig gjeld		116 489	1 458 333



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 516 502</b>	<b>87 442 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 989 113</b>	<b>87 442 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>359 116 729</b>	<b>136 384 680</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6	458 323 949	5 000 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 626853

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 147 692  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BAY CAPITAL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kirkegata 3  
4006 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Are Schrøder-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 03.07.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 989 147 692  
BAY CAPITAL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		534 797	354 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>534 797</b>	<b>354 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 400	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	183 000	183 654
Annen driftskostnad	2	2 704 773	1 711 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 898 173</b>	<b>1 895 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 363 376</b>	<b>-1 541 412</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 923 088	6 068 554
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 808 306	52 742
Annen renteinntekt	3	872 102	3 576 834
Annen finansinntekt		29 630 902	5 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 234 397</b>	<b>9 703 928</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-12 811 196	5 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 009 501	2 584 592
Annen rentekostnad	3	8 113 618	868 924
Annen finanskostnad		11 625 850	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 937 773</b>	<b>8 953 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 296 624</b>	<b>750 412</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>32 933 248</b>	<b>-791 000</b>
Skattekostnad på resultat	4	-431 709	1 047 276
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			130 574
Avsatt til annen egenkapital		33 364 957	



Overført fra annen egenkapital		-1 968 850
Sum overføringer og disponeringer	33 364 957	-1 838 276



Organisasjonsnr: 989 147 692  
BAY CAPITAL EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	4 160 000	4 343 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 160 000</b>	<b>4 343 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6, 7, 8	174 637 886	83 404 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8, 9		
Lån til foretak i samme konsern	3	36 156 085	3 576 573
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 986 688	23 926 875
Investeringer i aksjer og andeler	9		82 583
Obligasjoner	9		
Andre langsiktige fordringer		15 511 449	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>236 307 108</b>	<b>111 020 030</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 467 108</b>	<b>115 363 030</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		480 144	58 333
Andre kortsiktige fordringer		821 508	14 861 500
Konsernfordringer	3	99 691 791	6 068 554
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 993 442</b>	<b>20 988 387</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		17 656 179	33 263



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 656 179	33 263
Sum omløpsmidler		118 649 622	21 021 649
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>359 116 729</b>	<b>136 384 680</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 545 199	1 545 199
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		8 946 906	3 126 302
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 499 011</b>	<b>4 678 407</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		77 628 606	44 263 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 628 606</b>	<b>44 263 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>88 127 616</b>	<b>48 942 055</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	220 472 612	
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 472 612</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>220 472 612</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 940	239 953
Betalbar skatt	4	1 210 000	1 010 448
Kortsiktig konserngjeld	3, 6	49 132 073	84 733 890
Annen kortsiktig gjeld		116 489	1 458 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 516 502</b>	<b>87 442 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 989 113</b>	<b>87 442 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>359 116 729</b>	<b>136 384 680</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6	458 323 949	5 000 000



Organisasjonsnr: 989 147 692  
BAY CAPITAL EIENDOM 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.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a Forus, 4313 Sandnes  
Postboks 8015, 4068 Stavanger

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bay Capital Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bay Capital 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 konklusjon

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.

### Ledelsens 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Shape the future  
with confidence

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 27. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jan Kvalvik  
statsautorisert revisor

Pennec Dokumentnr: WF10X-99Y54-LJ9IK-XU5QX-5Y0J3-8NLVB



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Kvalvik, Jan

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-497669

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-27 10:54:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WFI0X-99Y5+-LJ9IK-XU5QX-5Y0J3-8NLVB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Bay Capital Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisjonsberetning**

**Org.nr.: 989 147 692**



## Resultatregnskap Bay Capital Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		534 797	354 167
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>534 797</b>	<b>354 167</b>
Varekostnad		10 400	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	183 000	183 654
Annen driftskostnad	2	2 704 773	1 711 925
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 898 173</b>	<b>1 895 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 363 376</b>	<b>-1 541 412</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 923 088	6 068 554
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 808 306	52 742
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	3	743 477	3 435 461
Annen renteinntekt		128 624	141 373
Annen finansinntekt		29 630 902	5 798
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-12 811 196	5 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 009 501	2 584 592
Annen rentekostnad		8 113 618	868 924
Annen finanskostnad		11 625 850	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>35 296 624</b>	<b>750 412</b>
Resultat før skattekostnad		32 933 248	-791 000
Skattekostnad på resultat	4	-431 709	1 047 276
<b>Resultat</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	130 574
Avsatt til annen egenkapital		33 364 957	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 968 850
<b>Sum overføringer</b>		<b>33 364 957</b>	<b>-1 838 276</b>



## Balanse Bay Capital Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	4 160 000	4 343 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 160 000</b>	<b>4 343 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6, 7, 8	174 637 886	83 404 000
Lån til foretak i samme konsern	3	36 156 085	3 576 573
Investeringer i tilknyttet selskap	8	15 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 986 688	23 926 875
Investeringer i aksjer og andeler	9	0	82 583
Andre langsiktige fordringer		15 511 449	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>236 307 108</b>	<b>111 020 030</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 467 108</b>	<b>115 363 030</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		480 144	58 333
Andre kortsiktige fordringer		821 508	14 861 500
Konsernfordringer	3	99 691 791	6 068 554
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 993 442</b>	<b>20 988 387</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 656 179	33 263
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 649 622</b>	<b>21 021 649</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>359 116 729</b>	<b>136 384 680</b>



## Balanse Bay Capital Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 545 199	1 545 199
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		8 946 906	3 126 302
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 499 011</b>	<b>4 678 407</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		77 628 606	44 263 649
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>77 628 606</b>	<b>44 263 649</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>88 127 616</b>	<b>48 942 055</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	220 472 612	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 472 612</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		57 940	239 953
Betalbar skatt	4	1 210 000	1 010 448
Konsemgjeld	3, 6	49 132 073	84 733 890
Annen kortsiktig gjeld		116 489	1 458 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 516 502</b>	<b>87 442 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 989 113</b>	<b>87 442 625</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>359 116 729</b>	<b>136 384 680</b>
Pantstillelser	6	458 323 949	5 000 000

Stavanger , 27.06.2025  
Styret i Bay Capital Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Marius Sandvik  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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 driftsmiddelets 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.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsemdrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsemdraget andelen av oppjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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.

## Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	4 603 085	4 603 085
= Anskaffelseskost 31.12.24	4 603 085	4 603 085
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	443 085	443 085
= Bokført verdi 31.12.24	4 160 000	4 160 000
Årets ordinære avskrivninger	183 000	183 000
Økonomisk levetid	10-30 år	

## Note 2 Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Bay Capital Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Årsregnskapet er satt opp av autorisert regnskapsførerselskap.

Det er i løpet av 2024 utbetalt godtgjørelse til revisor, hhv. kr 57 690 ekskl. mva for revisjon og kr 0 for andre tjenester.



## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	36 156 085	3 576 573
Lån til tilknyttet selskap	9 986 688	23 926 875
Konsemkontoordning Handelsbanken	84 306 390	0
Andre kortsiktige fordringer	15 385 401	6 068 554
<b>Sum</b>	<b>145 834 563</b>	<b>33 572 001</b>

Bay Capital Eiendom AS har kortsiktig fordring mot datterselskaper som i hovedsak er knyttet til mottatt konsemdrag.

Selskapet er eier og deltaker i to konsemkontoordninger:

•Konsemkontoordning i Nordea, eid av Bay Capital AS, med deltakere Bay USA AS, Bay Capital Invest AS, Bay Capital Eiendom AS, Strandsvingen Eiendom AS og Vannkanten Eiendom AS, uten kredittamme fra bank, men hvor selskapene kan trekke mellom hverandre.

•Konsemkontoordning i Handelsbanken, eid av Bay Capital Eiendom AS, med deltakere Strandsvingen Eiendom AS, Vannkanten Eiendom AS, Nye Myhregaarden Hotel AS og City Apartment Hotel AS, uten kredittamme fra bank, men hvor selskapene kan trekke mellom fra hverandre.

Den totale saldoen på en konsemkonto er presentert som bankinnskudd eller bankgjeld hos det selskapet som eier ordningen. I deltakende selskap blir selskapets saldo en konsem-fordring/-gjeld mot eier som har tilsvarende motpost. Om det er gitt kredittamme i ordningen vil selskapene som inngår være solidarisk ansvarlig for eventuelle trekk.

Selskapet har i 2021 utstedt et ansvarlig lån til Langgata Eiendom AS. Lånet er på 9 986 688 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 300 poeng. Lånet forfaller senest 31.12.2025.

Gjeld	2024	2023
Lån fra selskap i samme konsern	0	0
Ansvarlig lån	0	0
Konsemkontoordning Nordea	12 596 489	84 566 488
Konsemkontoordning Handelsbanken	9 708 196	0
Skyldig konsemgjeld	26 827 388	167 402
Annen kortsiktig konsemgjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>49 132 073</b>	<b>84 733 890</b>

Konsemkontoordningen i Handelsbanken, eid av Bay Capital Eiendom AS, påvirker kontanter, fordringer og gjeld slik:

Selskap	Konsernfordring fra Bay Capital Eiendom AS	Konserngjeld fra Bay Capital Eiendom AS	Kontanter
Bay Capital Eiendom AS			90 978 448
Strandsvingen Eiendom AS		1 063	1 063
Vannkanten Eiendom AS		9 707 133	9 707 133
Nye Myhregaarden Hotel AS	77 098 663		-77 098 663
City Apartment Hotel AS	7 207 727		-7 207 727
Sum	84 306 389	9 708 196	16 380 255
Bay Capital Eiendom AS's bankkonto utenom konsemkontoordning			1 275 925
<b>Total Bay Capital Eiendom AS</b>			<b>17 656 180</b>



## Note 4 Skatt

Årets skattegrunnlag	2024	2023	
Betalbar skatt	-431 709	1 047 276	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-431 709</b>	<b>1 047 276</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>			
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023	
Ordinært resultat før skattekostnad	32 933 248	-791 000	
Permanente forskjeller	-28 045 976	11 434	
Endring i midlertidige forskjeller	-6 849 586	5 539 914	
Mottatt konsernbidrag	7 462 313	0	
Avgitt konsernbidrag	0	-167 402	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>5 500 000</b>	<b>4 592 945</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>			
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat	-2 174 788	-287 805	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 384 788	1 335 082	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-36 828	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 210 000</b>	<b>1 010 448</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>			
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-10 697	39 717	50 414
Fordringer	0	-5 500 000	-5 500 000
Avsetning etter god regnskapsskikk	0	-1 400 000	-1 400 000
<b>Sum</b>	<b>-10 697</b>	<b>-6 860 283</b>	<b>-6 849 586</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 697	6 860 283	6 849 586
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2024	2023	
Resultat før skatt	32 933 248	-791 000	
22 % skatt av resultat før skatt	7 245 315	-174 020	
Permanente forskjeller 22 %	-6 170 115	2 515	
Effekt av forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-1 506 909	1 218 781	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-431 709</b>	<b>1 047 276</b>	
Effektiv skattesats	-1,3 %	-132,4 %	

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	1 545 199	6 906	3 126 302	44 263 649	48 942 055
<b>Pr. 01.01.2024</b>	<b>1 545 199</b>	<b>6 906</b>	<b>3 126 302</b>	<b>44 263 649</b>	<b>48 942 055</b>
Årets overskudd				33 364 957	33 364 957
Konsernbidrag mottatt			5 820 604		5 820 604
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>1 545 199</b>	<b>6 906</b>	<b>8 946 906</b>	<b>77 628 606</b>	<b>88 127 616</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Gjeld bankkontokonsernerordning	0	84 566 488
Gjeld til kredittinstitusjoner	220 472 612	0
1. prioritets pant i gnr. 59, bnr. 177, snr. 14		5 000 000
Pant i eiendom i Vannkanten Eiendom AS, gnr. 54, bnr. 1060, snr. 72, 80, 82, 116, 85, 64, 109, 122, 126, gnr. 56, bnr. 232, snr. 20, gnr. 54, bnr. 1069, snr. 27, gnr. 55, bnr. 301, snr. 104, gnr. 54, bnr. 1060, snr. 68, 100, 124, 125, 83 og 127 i Stavanger kommune	64 000 000	0
Pant i eiendom i Bay Capital Eiendom AS, gnr. 59, bnr. 1777, snr. 14 i Stavanger kommune	6 500 000	0
Pant i eiendom i Strandsvingen Eiendom AS, gnr. 14, bnr. 1123, gnr. 56, bnr. 1683, snr. 167, 168 og 170 i Stavanger kommune	115 000 000	0
Pant i aksjer i St. Olavs Gate 7 AS	105 000 000	0
Pant i fast eiendom i Nye Myhregaarden Hotel AS, gnr. 55, bnr. 882 i Stavanger kommune	39 176 051	0
Pant i fast eiendom i City Apartment Hotel AS, gnr. 56, bnr. 1013 i Stavanger kommune	49 500 000	0
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer i Bay Capital Eiendom AS	4 160 000	4 343 000
Faste eiendommer i Vannkanten Eiendom AS	48 840 752	0
Faste eiendommer i Strandsvingen Eiendom AS	35 796 219	0
Faste eiendommer i St. Olavs Gate 7 AS	52 865 827	0
Aksjer i Nye Myhregaarden Hotel AS	44 209 437	0
Aksjer i City Apartment Hotel AS	68 370 047	0
Faste eiendommer i Nye Myhregaarden Hotel AS	104 672 684	0
<b>Sum</b>	<b>358 914 966</b>	<b>4 343 000</b>

Selskapet er merverdiavgiftellesregistrert med Strandsvingen Eiendom AS, som begge er solidarisk ansvarlig for betaling av skyldig merverdiavgift.

Bay Capital Eiendom AS har eid 53,5 % av aksjene i Mosvannet Utvikling AS, som bygger boliger i Stavanger. Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2023. Boligprosjektet vil også utløse eieres proratariske del av byggherregaranti og lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova. Garantiansvaret nedtrappes til ca. 18 millioner da prosjektet ble ferdigstilt og vedvarer deretter i 5 år. Byggherregarantien er kontraktfestet mot hovedentreprenør, Total Betong AS, som igjen vil gå videre mot sine underleverandører. Denne garantien er også forsikret. Det er vurdert slik at vi ikke har regnskapsmessige avsetninger for denne eksponeringen.

## Note 7 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap

Selskapet i konsern, med Bay Capital AS som konsernspiss, sammen med selskapene Bay USA AS, Hooked and Company Inc (i USA), Bay Capital Invest AS, Bay Capital Eiendom AS, Strandsvingen Eiendom AS, Vannkanten Eiendom AS, Nye Myhregaarden Hotel AS, City Apartment Hotel AS, St. Olavs gate 7AS og Nye St. Olavs gate 7 AS.

Bay Capital AS, med forretningskontor i Stavanger, Norge, utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolideringen.



## Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>						
City Apartment Hotel AS	Stavanger	100,0%	100,0%	68 370 047	31 497 704	2 650 746
Langgata Eiendom AS	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-1 533 196	-483 637
Nye Myhregaarden Hotel AS	Stavanger	100,0%	100,0%	44 209 437	19 122 712	215 229
Nye St. Olavs Gate 7 AS	Stavanger	51,2%	51,2%	2 028 245	1 572 116	174 423
St. Olavs Gate 7 AS	Stavanger	51,2%	51,2%	13 210 257	7 628 072	-1 473 701
Strandsvingen Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	15 219 900	24 148 095	3 514 300
Vannkanten Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	31 600 000	33 660 602	1 867 314
<b>Sum</b>				<b>174 652 886</b>	<b>116 096 106</b>	<b>6 464 673</b>

## Note 9 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balanseført verdi
<b>Anleggsmidler</b>			
Kundekonto Formuesforvaltning		0	0
FO HitecVision V IS	10 625	180 588	0
FO Nordic Private Equity 2007 IS	71 020	209 636	0
<b>Sum</b>	<b>81 645</b>	<b>390 224</b>	<b>0</b>

## Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bay Capital Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	38 629 962	0,0	1 545 198
<b>Sum</b>	<b>38 629 962</b>		<b>1 545 198</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bay Capital AS	38 629 962	100,0	100,0

Styrets leder, Marius Sandvik, eier indirekte 24,78 % gjennom Norsk Handel Holding AS.