



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 321 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SFJ EIENDOM JR54 AS
Forretningsadresse: Vågsgaten 18
4370 EGRSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sindre Frøytlog Ege
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 961 628	0
Sum inntekter		2 961 628	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad		90 395	14 646
Sum kostnader	3	90 395	14 646
Driftsresultat		2 871 233	-14 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		156 924	17 589
Sum finanskostnader		-156 924	-17 589
Netto finans		-156 924	-17 589
Resultat før skattekostnad		2 714 309	-32 235
Skattekostnad	4, 5	588 831	0
Årsresultat		2 125 478	-32 235
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		32 235	-32 235
Annen egenkapital		2 093 244	0
Sum overføringer og disponeringer		2 125 479	-32 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	10 081 612	4 776 254
Sum varige driftsmidler		10 081 612	4 776 254
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 081 612	4 776 254
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 348	2 383
Konsernfordringer		0	1 075 000
Sum fordringer		2 348	1 077 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 626	43 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 626	43 744
Sum omløpsmidler		78 974	1 121 127
SUM EIENDELER		10 160 586	5 897 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	10	1 069 430	1 069 430
Sum innskutt egenkapital		1 099 430	1 099 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 093 244	0
Udekket tap	10	0	32 235
Sum opptjent egenkapital		2 093 244	-32 235
Sum egenkapital		3 192 674	1 067 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	588 831	0
Sum avsetninger for forpliktelser		588 831	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 602 736	3 720 000
Langsiktig konserngjeld	7, 11, 12	658 568	0
Sum annen langsiktig gjeld		6 261 304	3 720 000
Sum langsiktig gjeld		6 850 135	3 720 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 247	14 473
Kortsiktig konserngjeld		0	1 078 124
Annen kortsiktig gjeld		18 531	17 589
Sum kortsiktig gjeld		117 778	1 110 186
Sum gjeld		6 967 913	4 830 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 160 586	5 897 381



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 350371

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 321 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SFJ EIENDOM JR54 AS
Forretningsadresse: Våggsgaten 18
4370 EGRSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sindre Frøytlog Ege
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.04.2024

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: 930 321 184
SFJ EIENDOM JR54 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 961 628	0
Sum inntekter		2 961 628	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad		90 395	14 646
Sum kostnader	3	90 395	14 646
Driftsresultat		2 871 233	-14 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		156 924	17 589
Sum finanskostnader		-156 924	-17 589
Netto finans		-156 924	-17 589
Resultat før skattekostnad		2 714 309	-32 235
Skattekostnad	4, 5	588 831	0
Årsresultat		2 125 478	-32 235
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		32 235	-32 235
Annen egenkapital		2 093 244	0
Sum overføringer og disponeringer		2 125 479	-32 235



Organisasjonsnr: 930 321 184
SFJ EIENDOM JR54 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	10 081 612	4 776 254
Sum varige driftsmidler		10 081 612	4 776 254
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 8		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 081 612	4 776 254
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 348	2 383
Konsernfordringer		0	1 075 000
Sum fordringer		2 348	1 077 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 626	43 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 626	43 744
Sum omløpsmidler		78 974	1 121 127
SUM EIENDELER		10 160 586	5 897 381
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	10	1 069 430	1 069 430



Sum innskutt egenkapital		1 099 430	1 099 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 093 244	0
Udekket tap	10	0	32 235
Sum opptjent egenkapital		2 093 244	-32 235
Sum egenkapital		3 192 674	1 067 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	588 831	0
Sum avsetninger for forpliktelser		588 831	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	5 602 736	3 720 000
Langsiktig konserngjeld	7, 11, 12	658 568	0
Sum annen langsiktig gjeld		6 261 304	3 720 000
Sum langsiktig gjeld		6 850 135	3 720 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 247	14 473
Kortsiktig konserngjeld		0	1 078 124
Annen kortsiktig gjeld		18 531	17 589
Sum kortsiktig gjeld		117 778	1 110 186
Sum gjeld		6 967 913	4 830 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 160 586	5 897 381



Organisasjonsnr: 930 321 184
SFJ EIENDOM JR54 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Mer om gjeld

Note

12

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsberetning

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

SFJ EIENDOM JR54 AS driver utleie av eiendom, fra leide/egne lokaler i Vågsgaten 18. Selskapets forretningskontor ligger i Eigersund kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2023 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Selskapet oppnådde et resultat i 2023 på kr. 2 125 478. Selskapet har pr. 31.12.2023 en bokført egenkapital på kr. 3 192 674, total balansesum er på kr. 10 160 586. Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen. Likviditeten ansees som tilfredsstillende.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen ansatte.

I styret sitter det kun tre menn. Selskapet har ingen planlagte eller iverksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet, da dette ikke vil være hensiktsmessig i et selskap av denne størrelsen.

YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

Eigersund, den 20.03.2024

(Elektronisk signert)

Joakim Stornes, styrets leder
Sindre Frøytlog Ege, styremedlem
Fredrik Håland Graaner, styremedlem



Årsregnskap for
SFJ EIENDOM JR54 AS
930321184
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Resultatregnskap

	Note	2023	08.11 - 31.12.2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 961 628	0
Sum driftsinntekter		2 961 628	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-90 395	-14 646
Sum driftskostnader	3	-90 395	-14 646
Driftsresultat		2 871 233	-14 646
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-156 924	-17 589
Sum finanskostnader		-156 924	-17 589
Netto finans		-156 924	-17 589
Resultat før skattekostnad		2 714 309	-32 235
Skattekostnad	4, 5	-588 831	0
Årsresultat		2 125 478	-32 235
Overføringer			
Annen egenkapital		2 093 244	0
Udekket tap		32 235	-32 235
Sum overføringer		2 125 478	-32 235



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	10 081 612	4 776 254
Sum varige driftsmidler		10 081 612	4 776 254
Sum anleggsmidler		10 081 612	4 776 254
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		0	1 075 000
Andre kortsiktige fordringer		2 348	2 383
Sum fordringer		2 348	1 077 383
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 626	43 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 626	43 744
Sum omløpsmidler		78 974	1 121 127
SUM EIENDELER		10 160 586	5 897 381



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	10	1 069 430	1 069 430
Sum innskutt egenkapital		1 099 430	1 099 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 093 244	0
Udekket tap	10	0	-32 235
Sum opptjent egenkapital		2 093 244	-32 235
Sum egenkapital		3 192 674	1 067 195
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	588 831	0
Sum avsetning for forpliktelser		588 831	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 602 736	3 720 000
Langsiktig konserngjeld	7, 11, 12	658 568	0
Sum annen langsiktig gjeld		6 261 304	3 720 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 247	14 473
Kortsiktig konserngjeld		0	1 078 124
Annen kortsiktig gjeld		18 531	17 589
Sum kortsiktig gjeld		117 778	1 110 186
Sum gjeld		6 967 913	4 830 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 160 586	5 897 381

Eigersund, 20.03.2024

Joakim Stornes
styrets leder

Sindre Frøylog Ege
styremedlem

Fredrik Håland Graaner
styremedlem



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Noter

Regnskapsprinsipper

SFJ EIENDOM JR54 AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Vågsgaten 18, 4370 EGRSUND.

Dette årsregnskapet dekker SFJ EIENDOM JR54 ASs selskapsregnskap.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapspraksis. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart i note 2.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet og finansielle instrumenter til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.
- Investerings eiendom til virkelig verdi over resultatet og investerings eiendom til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig avskrivninger på varige driftsmidler, verdifall på goodwill, vurderinger i tilknytning til oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og



SFJ EIENDOM JR54 AS

930 321 184

- som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når konsernet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapet ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i konsernets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Investeringseiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og eller verdiutvikling klassifiseres som investeringseiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom inngår.

Festeavtale til tomt vurderes som operasjonell leieavtale med årlig kostnadsføring av leiebeløp.

Investeringseiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusiv transaksjonskostnader og eventuelle låneutgifter. Låneutgifter balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balanseføring opphører i perioder uten utviklingsaktivitet.

I senere perioder måles investeringseiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig, benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidig kontantstrøm.

Verdsettelse gjøres på balansedagen. Verdsettelsen kan utføres av kvalifiserte takstmenn eller eiendomsめklere med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verddivurderes. Ved mindre endringer i eiendom og markedsforhold utføres verdsettelse alternativt av selskapets styre og ledelse.

For investeringseiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler leieinntekt fra påhvillende leiekontrakter, samt forventet leieinntekt fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.



SFJ EIENDOM JR54 AS 930 321 184

Balanseført verdi av investeringseiendommen er virkelig verdi justert for periodisering av leieinntekter som avviker fra utfakturert leie (for å unngå dobbeltregning). Endring i balanseført verdi resultatføres løpende på egen linje.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale balanseføres. Vanlig reparasjon og vedlikehold kostnadsføres løpende.

Vesentlige regnskapsprinsipper

Leieavtaler

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer konsernet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner selskapet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av følgende anvendte unntak:

- Kortsiktige leieavtaler (leieperiode på 12 måneder eller kortere)
- Eiendeler av lav verdi

For disse leieavtalene innregner selskapet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

SFJ EIENDOM JR54 AS har anvendt unntaket fra IFRS 16 Leieavtaler for måle- og innregningsregler for leieavtaler for leietaker, og anvender NRS 14 for disse avtalene i selskapsregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller derivater. Derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

Lån og forpliktelser



SFJ EIENDOM JR54 AS

930 321 184

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

Måling av virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter (kjøpskurs på lange posisjoner og salgskurs for korte posisjoner), uten fradrag for transaksjonskostnader.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettelsesmetode. Slike verdsettelsesmetoder omfatter bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige, henvisning til løpende virkelig verdi av et annet instrument som er praktisk talt det samme, diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

Kontanter og kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Note 1 - Investeringseiendom (Ytterligere spesifikasjon)

Beskrivelse	Bygninger og annen fast eiendom
Balansført verdi før netto endringer i virkelig verdi i henhold til Note 1	7 451 484
Netto endringer i virkelig verdi	2 630 128
Balansført verdi per 31.12.2023 etter Netto endringer i virkelig verdi	10 081 612

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Verdsettelse kan utføres av eksterne takstmenn eller eiendomsめklere.

Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig, benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidig kontantstrøm.

Verdsettelsen ved innregning av investeringseiendommen er utført til markedsverdi ved kjøp. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets banklån til flytende rente.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Leieforpliktelser - IFRS 16

Selskapet har ingen leieforpliktelser i henhold til IFRS 16



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Note 4 - Spesifisering av skatt

	2023	08.11 - 31.12.2022
Skattekostnad		
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	588 831	0
Skattekostnad	588 831	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	2 714 309	-32 235
Permanente forskjeller	0	-5 570
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-4 854 670	0
Skattepliktig inntekt	-2 140 361	-37 805

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	0	4 854 670	-4 854 670
Fremførbart underskudd	-37 805	-2 178 166	2 140 361
Netto forskjeller	-37 805	2 676 504	-2 714 309
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	37 805	0	37 805
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	2 676 504	-2 676 504
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	588 831	-588 831

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	4 776 254
Tilgang i året	5 305 358
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	10 081 612
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	10 081 612
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Note inneholder anskaffelseskost og eventuelle påkostninger gjennomført i løpet av året. Verdijustering for netto endringer i virkelig verdi, se egen note for Investeringseiendom.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	4 166 096
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	5 602 736
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	10 081 612
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

Selskapet har ingen datterselskap / investeringer i tilknyttede selskap.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30	1 000	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
SFJ Eiendom AS	30	100,00	Ordinære

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	1 069 430	0	-32 235	1 067 195
Årsresultat	0	0	2 093 244	32 235	2 125 478
Egenkapital 31.12.2023	30 000	1 069 430	2 093 244	0	3 192 674

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2023	Netto 2022
SFJ Eiendom AS	0	-658 568	-658 568	-3 123

Note 12 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



SFJ EIENDOM JR54 AS
930 321 184

Kontantstrømoppstilling

	2023	08.11 - 31.12.2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 714 309	-32 235
+/- Endring i leverandørgjeld	84 774	14 473
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 147	18 330
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 796 936	568
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5 305 358	4 776 254
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 305 358	-4 776 254
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 541 304	-3 720 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 541 304	3 720 000
= Netto endring i kontanter mv	32 882	-1 055 686
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	43 744	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	76 626	-1 055 686
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	76 626	43 744
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	76 626	43 744