



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 160 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJA INVEST AS
Forretningsadresse: Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Hollevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			58 000
Sum inntekter			58 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	384 951	409 474
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4	102 096	102 096
Annen driftskostnad	5	37 537	541 750
Sum kostnader		524 585	1 053 319
Driftsresultat		-524 585	-995 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 545 151	1 748 214
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		106 524	
Annen renteinntekt		745 221	1 082 968
Annen finansinntekt		30 000	55 095 757
Verdiøkning av finansielle instrumenter		192 000	33 000
Sum finansinntekter		2 618 896	57 959 938
Annen rentekostnad		1 911 642	2 421 277
Sum finanskostnader		1 911 642	2 421 277
Netto finans		707 254	55 538 661
Ordinært resultat før skattekostnad		182 669	54 543 342
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-25 958	7 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 627	54 535 535
Årsresultat		208 627	54 535 535
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		12 000 000	824 107
Annen egenkapital		-11 791 373	53 711 428
Sum overføringer og disponeringer		208 627	54 535 535



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	7 359	
Sum immaterielle eiendeler		7 359	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4	221 208	323 304
Sum varige driftsmidler		221 208	323 304
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	146 828 481	146 828 481
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	38 645 261	36 027 468
Investeringer i aksjer og andeler		9 308 997	8 535 189
Sum finansielle anleggsmidler		194 782 738	191 391 137
Sum anleggsmidler		195 011 305	191 714 441
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	3 647 966	7 846 292
Sum fordringer		3 647 966	7 846 292
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		836 000	644 000
Sum investeringer		836 000	644 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	75 157 967	80 090 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 157 967	80 090 179
Sum omløpsmidler		79 641 934	88 580 471
SUM EIENDELER		274 653 239	280 294 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2990 aksjer a kr.1000,00)	10, 11	2 990 000	2 990 000
Overkurs	11	21 021 635	21 021 635
Sum innskutt egenkapital		24 011 635	24 011 635
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	159 222 426	171 013 798
Sum opptjent egenkapital		159 222 426	171 013 798
Sum egenkapital	11	183 234 061	195 025 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		1 096
Sum avsetninger for forpliktelser			1 096
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	80 960 000	84 640 000
Sum annen langsiktig gjeld		80 960 000	84 640 000
Sum langsiktig gjeld		80 960 000	84 641 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		423	154 002
Skyldige offentlige avgifter		14 127	37 049
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		1 815	1 815
Annen kortsiktig gjeld		442 813	435 517
Sum kortsiktig gjeld		10 459 178	628 383
Sum gjeld		91 419 178	85 269 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 653 239	280 294 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 721690

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 160 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJA INVEST AS
Forretningsadresse: Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Hollevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 989 160 117
SJA INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			58 000
Sum inntekter			58 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	384 951	409 474
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4	102 096	102 096
Annen driftskostnad	5	37 537	541 750
Sum kostnader		524 585	1 053 319
Driftsresultat		-524 585	-995 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 545 151	1 748 214
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		106 524	
Annen renteinntekt		745 221	1 082 968
Annen finansinntekt		30 000	55 095 757
Verdiøkning av finansielle instrumenter		192 000	33 000
Sum finansinntekter		2 618 896	57 959 938
Annen rentekostnad		1 911 642	2 421 277
Sum finanskostnader		1 911 642	2 421 277
Netto finans		707 254	55 538 661
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-25 958	7 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		208 627	54 535 535
Årsresultat		208 627	54 535 535
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		12 000 000	824 107
Annen egenkapital		-11 791 373	53 711 428
Sum overføringer og disponeringer		208 627	54 535 535



Organisasjonsnr: 989 160 117
SJA INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	7 359	
Sum immaterielle eiendeler		7 359	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4	221 208	323 304
Sum varige driftsmidler		221 208	323 304
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	146 828 481	146 828 481
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	38 645 261	36 027 468
Investeringer i aksjer og andeler		9 308 997	8 535 189
Sum finansielle anleggsmidler		194 782 738	191 391 137
Sum anleggsmidler		195 011 305	191 714 441
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	3 647 966	7 846 292
Sum fordringer		3 647 966	7 846 292
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		836 000	644 000
Sum investeringer		836 000	644 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	75 157 967	80 090 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 157 967	80 090 179
Sum omløpsmidler		79 641 934	88 580 471
SUM EIENDELER		274 653 239	280 294 912
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2990 aksjer a kr.1000,00)	10, 11	2 990 000	2 990 000
Overkurs	11	21 021 635	21 021 635
Sum innskutt egenkapital		24 011 635	24 011 635
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	159 222 426	171 013 798
Sum opptjent egenkapital		159 222 426	171 013 798
Sum egenkapital	11	183 234 061	195 025 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12		1 096
Sum avsetninger for forpliktelses			1 096
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	80 960 000	84 640 000
Sum annen langsiktig gjeld		80 960 000	84 640 000
Sum langsiktig gjeld		80 960 000	84 641 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		423	154 002
Skyldige offentlige avgifter		14 127	37 049
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		1 815	1 815
Annen kortsiktig gjeld		442 813	435 517
Sum kortsiktig gjeld		10 459 178	628 383
Sum gjeld		91 419 178	85 269 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 653 239	280 294 912



Organisasjonsnr: 989 160 117
SJA INVEST 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. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	325726.00	350623.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



59225.00 58851.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	384951.00	409474.00

Mer om årsverk og lønn
0,5 årsverk

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse



Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021 SJA INVEST AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	325 726	350 623
Arbeidsgiveravgift	59 225	58 851
Sum	384 951	409 474

Mer om lønn

0,5 årsverk

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2021	510 480
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	510 480
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021	(187 176)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(289 272)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	221 208
Årets avskrivninger	(102 096)
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan: Lineær	20 %

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	13 813	15 625
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 813	15 625

Note 6 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	182 669	54 543 342
Konsernbidrag	1 545 151	1 748 214
+/- Permanente forskjeller	(1 766 251)	(56 256 071)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	38 431	(35 485)
Årets skattegrunnlag	0	0
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	(17 503)	
+/- Endring i utsatt skatt	(8 455)	7 807
Skattekostnad i resultatregnskapet	(25 958)	7 807
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 7 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
AS Tåmhjørnet	Bergen	100%	17 257 868	4 343 142

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Tilknyttet selskap/felles kontrollert virksomhet	2021	2020
Finansielle anleggsmidler		
Dalseide & Fløysand Eiendom AS	1 312 425	1 280 416
Konseptbygg Eiendom AS	9 240 726	9 240 726
Dalseide & Fløysand AS	9 273 278	7 826 085
FM Gruppen AS	8 933 635	8 933 310
DF Miljøinvest AS	8 704 761	7 595 287
AJ1 Bolig AS	1 180 435	1 151 644
Sum	38 645 260	36 027 468
Datterselskap		
AS Tåmhjørnet	3 647 966	7 846 292
Sum	3 647 966	7 846 292

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 59 981.

Note 10 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr. 31.12.2020
Foretaket har 1 aksjonær

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Svein Fløysand	1 000	100%

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 990 000	21 021 635	171 013 798	195 025 433
Tilleggsutbytte			(12 000 000)	(12 000 000)
Årets resultat			208 627	208 627
Egenkapital 31.12.2021	2 990 000	21 021 635	159 222 426	183 234 061

Note 12 - Midl. 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 nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	4 981	(33 450)	38 431
Sum midlertidige forskjeller	4 981	(33 450)	38 431
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	1 096	(7 359)	8 455



Note 13 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 960 000	84 640 000
Sum	80 960 000	84 640 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	146 828 481	146 828 481
Sum	146 828 481	146 828 481

Selskapet har overfor sin kredittinstitusjon stilt sikkerhet i eiendommen AS Tårnhjørnet.

Eiendommen eies av AS Tårnhjørnet.

Av langsiktig gjeld på kr. 80 960 000 forfaller kr. 63 000 000,- om mer enn 5 år.



Årsregnskap for 2021

**SJA INVEST AS
5232 PARADIS**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2021 SJA INVEST AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		0	58 000
Sum driftsinntekter		0	58 000
Lønnskostnad	1, 2, 3	(384 951)	(409 474)
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4	(102 096)	(102 096)
Annen driftskostnad	5	(37 537)	(541 750)
Sum driftskostnader		(524 585)	(1 053 319)
Driftsresultat		(524 585)	(995 319)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 545 151	1 748 214
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		106 524	0
Annen renteinntekt		745 221	1 082 968
Annen finansinntekt		30 000	55 095 757
Verdiøkning av finansielle instrumenter		192 000	33 000
Sum finansinntekter		2 618 896	57 959 938
Annen rentekostnad		(1 911 642)	(2 421 277)
Sum finanskostnader		(1 911 642)	(2 421 277)
Netto finans		707 254	55 538 661
Ordinært resultat før skattekostnad		182 669	54 543 342
Skattekostnad på ordinært resultat	6	25 958	(7 807)
Ordinært resultat		208 627	54 535 535
Arsresultat		208 627	54 535 535
Overføringer			
Tilleggsutbytte		12 000 000	824 107
Annen egenkapital		(11 791 373)	53 711 428
Sum		208 627	54 535 535



Balanse pr. 31. desember 2021
SJA INVEST AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	7 359	0
Sum immaterielle eiendeler		7 359	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4	221 208	323 304
Sum varige driftsmidler		221 208	323 304
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	146 828 481	146 828 481
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	38 645 261	36 027 468
Investeringer i aksjer og andeler		9 308 997	8 535 189
Sum finansielle anleggsmidler		194 782 738	191 391 137
Sum anleggsmidler		195 011 305	191 714 441
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	3 647 966	7 846 292
Sum fordringer		3 647 966	7 846 292
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		836 000	644 000
Sum investeringer		836 000	644 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	75 157 967	80 090 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 157 967	80 090 179
Sum omløpsmidler		79 641 934	88 580 471
Sum eiendeler		274 653 239	280 294 912



Balanse pr. 31. desember 2021
SJA INVEST AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2990 aksjer a kr.1000,00)	10, 11	2 990 000	2 990 000
Overkurs	11	21 021 635	21 021 635
Sum innskutt egenkapital		24 011 635	24 011 635
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	159 222 426	171 013 798
Sum opptjent egenkapital		159 222 426	171 013 798
Sum egenkapital	11	183 234 061	195 025 433
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	12	0	1 096
Sum avsetning for forpliktelser		0	1 096
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	80 960 000	84 640 000
Sum annen langsiktig gjeld		80 960 000	84 640 000
Sum langsiktig gjeld		80 960 000	84 641 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		423	154 002
Skyldige offentlige avgifter		14 127	37 049
Kortsiktig konserngjeld		1 815	1 815
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		442 813	435 517
Sum kortsiktig gjeld		10 459 178	628 383
Sum gjeld		91 419 178	85 269 479
Sum egenkapital og gjeld		274 653 239	280 294 912

I styret for SJA Invest AS
Bergen, 23.05.2022


Svein Høysand
Styrets leder



Noter 2021 SJA INVEST AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	325 726	350 623
Arbeidsgiveravgift	59 225	58 851
Sum	384 951	409 474

Mer om lønn

0,5 årsverk

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2021	510 480
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	510 480
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021	(187 176)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(289 272)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	221 208
Årets avskrivninger	(102 096)
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan: Lineær	20 %

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	13 813	15 625
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 813	15 625

Note 6 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	182 669	54 543 342
Konsernbidrag	1 545 151	1 748 214
+/- Permanente forskjeller	(1 766 251)	(56 256 071)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	38 431	(35 485)
Årets skattegrunnlag	0	0
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	(17 503)	
+/- Endring i utsatt skatt	(8 455)	7 807
Skattekostnad i resultatregnskapet	(25 958)	7 807
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 7 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
AS Tårnhjørnet	Bergen	100%	17 257 868	4 343 142

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Tilknyttet selskap/felles kontrollert virksomhet	2021	2020
Finansielle anleggsmidler		
Dalseide & Fløysand Eiendom AS	1 312 425	1 280 416
Konseptbygg Eiendom AS	9 240 726	9 240 726
Dalseide & Fløysand AS	9 273 278	7 826 085
FM Gruppen AS	8 933 635	8 933 310
DF Miljøinvest AS	8 704 761	7 595 287
AJ1 Bolig AS	1 180 435	1 151 644
Sum	38 645 260	36 027 468
Datterselskap		
AS Tårnhjørnet	3 647 966	7 846 292
Sum	3 647 966	7 846 292

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 59 981.

Note 10 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr. 31.12.2020

Foretaket har 1 aksjonær

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Svein Fløysand	1 000	100%

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 990 000	21 021 635	171 013 798	195 025 433
Tilleggsutbytte			(12 000 000)	(12 000 000)
Årets resultat			208 627	208 627
Egenkapital 31.12.2021	2 990 000	21 021 635	159 222 426	183 234 061

Note 12 - Midl. 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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	4 981	(33 450)	38 431
Sum midlertidige forskjeller	4 981	(33 450)	38 431
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	1 096	(7 359)	8 455



Note 13 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 960 000	84 640 000
Sum	80 960 000	84 640 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	146 828 481	146 828 481
Sum	146 828 481	146 828 481

Selskapet har overfor sin kredittinstitusjon stilt sikkerhet i eiendommen AS Tårnhjørnet.

Eiendommen eies av AS Tårnhjørnet.

Av langsiktig gjeld på kr. 80 960 000 forfaller kr. 63 000 000,- om mer enn 5 år.



Til generalforsamlingen i SJA invest AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Konklusjon

Vi har revidert SJA Invest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 208 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 13.07.2022
Collegium Revisjon AS

Anne Mette Lyssand
statsautorisert revisor