



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 215 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magne Nygaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	4 108 575	3 821 020
Verdiendring investeringseiendom	2	342 524	
Sum inntekter		4 451 099	3 821 020
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	446 534	367 598
Sum kostnader		446 534	367 598
Driftsresultat		4 004 565	3 453 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		365 003	31 198
Annen finansinntekt			1 919 251
Sum finansinntekter		365 003	1 950 449
Annen rentekostnad		1 647 176	1 061 892
Annen finanskostnad	4	24 737	
Sum finanskostnader		1 671 913	1 061 892
Netto finans		-1 306 910	888 556
Ordinært resultat før skattekostnad		2 697 655	4 341 978
Skattekostnad på resultat	5	598 926	642 281
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 098 729	3 699 697
Årsresultat		2 098 729	3 699 697
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 098 729	3 699 697
Totalresultat		2 098 729	3 699 697
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	267 169	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	6	1 831 560	3 699 697
Sum overføringer og disponeringer		2 098 729	3 699 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringsseiendom	2, 11	37 834 303	37 491 779
Sum varige driftsmidler		37 834 303	37 491 779
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	1	
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		1	
Sum anleggsmidler		37 834 304	37 491 779
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		71 772	23 346
Andre kortsiktige fordringer		33 210	29 826
Konsernfordringer	8	3 500 000	
Sum fordringer		3 604 982	53 172
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter	4, 9	1 397 783	1 422 520
Sum investeringer		1 397 783	1 422 520
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		237 705	2 353 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 705	2 353 621
Sum omløpsmidler		5 240 470	3 829 313
SUM EIENDELER		43 074 774	41 321 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		2 304 983	2 037 814
Annen egenkapital		8 584 624	6 753 064
Sum opptjent egenkapital		10 889 607	8 790 878
Sum egenkapital	6	11 189 607	9 090 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 236 854	4 637 928
Sum avsetninger for forpliktelser		5 236 854	4 637 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 11	24 266 656	24 699 992
Sum annen langsiktig gjeld		24 266 656	24 699 992
Sum langsiktig gjeld		29 503 510	29 337 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 11	433 336	433 336
Leverandørgjeld		16 420	5 133
Kortsiktig konserngjeld	8	450 000	
Annen kortsiktig gjeld	12	1 481 901	2 453 825
Sum kortsiktig gjeld		2 381 657	2 892 294
Sum gjeld		31 885 167	32 230 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 074 774	41 321 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543041

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 215 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magne Nygaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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 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, 29.06.2024

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: 816 215 072
SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	4 108 575	3 821 020
Verdiendring investeringseiendom	2	342 524	
Sum inntekter		4 451 099	3 821 020
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	446 534	367 598
Sum kostnader		446 534	367 598
Driftsresultat		4 004 565	3 453 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		365 003	31 198
Annen finansinntekt			1 919 251
Sum finansinntekter		365 003	1 950 449
Annen rentekostnad		1 647 176	1 061 892
Annen finanskostnad	4	24 737	
Sum finanskostnader		1 671 913	1 061 892
Netto finans		-1 306 910	888 556
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	598 926	642 281
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 098 729	3 699 697
Årsresultat		2 098 729	3 699 697
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 098 729	3 699 697
Totalresultat		2 098 729	3 699 697
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	267 169	
Avsatt til annen egenkapital	6	1 831 560	3 699 697
Sum overføringer og disponeringer		2 098 729	3 699 697



Organisasjonsnr: 816 215 072
SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	2, 11	37 834 303	37 491 779
Sum varige driftsmidler		37 834 303	37 491 779

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	1	
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		1	

Sum anleggsmidler		37 834 304	37 491 779
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		71 772	23 346
Andre kortsiktige fordringer		33 210	29 826
Konsernfordringer	8	3 500 000	
Sum fordringer		3 604 982	53 172

Investeringer

Andre finansielle instrumenter	4, 9	1 397 783	1 422 520
Sum investeringer		1 397 783	1 422 520

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		237 705	2 353 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 705	2 353 621

Sum omløpsmidler		5 240 470	3 829 313
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		43 074 774	41 321 092
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	10	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller		2 304 983	2 037 814
Annen egenkapital		8 584 624	6 753 064
Sum opptjent egenkapital		10 889 607	8 790 878
Sum egenkapital	6	11 189 607	9 090 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 236 854	4 637 928
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 236 854	4 637 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2, 11	24 266 656	24 699 992
Sum annen langsiktig gjeld		24 266 656	24 699 992
Sum langsiktig gjeld		29 503 510	29 337 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2, 11	433 336	433 336
Leverandørgjeld		16 420	5 133
Kortsiktig konserngjeld	8	450 000	
Annen kortsiktig gjeld	12	1 481 901	2 453 825
Sum kortsiktig gjeld		2 381 657	2 892 294
Sum gjeld		31 885 167	32 230 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 074 774	41 321 092



Organisasjonsnr: 816 215 072
SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Serine Jeremiassens Gate 4 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Kontantstrømoppstilling



Org.nr.: 816 215 072

	BankID Signing Sverre Wolff Helgesen 2024-05-30
	BankID Signing Arne Sten Mikalsen 2024-05-31
	BankID Signing Magne Nygaard 2024-05-31
	BankID Signing Dag Rune Løvdal 2024-06-03
	BankID Signing Knut Harald Nilsen 2024-06-08



RESULTATREGNSKAP

SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt	1	4 108 575	3 821 020
Verdiendring investeringseiendom	2	342 524	0
Sum driftsinntekter		4 451 099	3 821 020
Annen driftskostnad	3	446 534	367 598
Sum driftskostnader		446 534	367 598
Driftsresultat		4 004 565	3 453 422
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		365 003	31 198
Annen finansinntekt		0	1 919 251
Annen rentekostnad		1 647 176	1 061 892
Annen finanskostnad	4	24 737	0
Resultat av finansposter		-1 306 910	888 556
Resultat før skattekostnad		2 697 655	4 341 978
Skattekostnad på resultat	5	598 926	642 281
Årsresultat		2 098 729	3 699 697
ANDRE RESULTATKOMPONENTER			
Totalresultat		2 098 729	3 699 697
OVERFØRINGER			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	267 169	0
Avsatt til annen egenkapital	6	1 831 560	3 699 697
Sum overføringer		2 098 729	3 699 697



BALANSE

SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	2, 11	37 834 303	37 491 779
Sum varige driftsmidler		37 834 303	37 491 779
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	1	0
Sum finansielle anleggsmidler		1	0
Sum anleggsmidler		37 834 304	37 491 779
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		71 772	23 346
Andre kortsiktige fordringer		33 210	29 826
Konsernfordringer	8	3 500 000	0
Sum fordringer		3 604 982	53 172
INVESTERINGER			
Andre finansielle instrumenter	4, 9	1 397 783	1 422 520
Sum investeringer		1 397 783	1 422 520
Bankinnskudd, kontanter o.l.		237 705	2 353 621
Sum omløpsmidler		5 240 470	3 829 313
Sum eiendeler		43 074 774	41 321 092



BALANSE

SERINE JEREMIASSENS GATE 4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller		2 304 983	2 037 814
Annen egenkapital		8 584 624	6 753 064
Sum opptjent egenkapital		10 889 607	8 790 878
Sum egenkapital	6	11 189 607	9 090 878
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	5 236 854	4 637 928
Sum avsetning for forpliktelser		5 236 854	4 637 928
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 11	24 266 656	24 699 992
Sum annen langsiktig gjeld		24 266 656	24 699 992
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 11	433 336	433 336
Leverandørgjeld		16 420	5 133
Konserngjeld	8	450 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12	1 481 901	2 453 825
Sum kortsiktig gjeld		2 381 657	2 892 294
Sum gjeld		31 885 167	32 230 214
Sum egenkapital og gjeld		43 074 774	41 321 092

Kristiansand, 30.05.2024
Styret i Serine JeremiasSENS Gate 4 AS

Magne Nygaard
styreleder

Arne Sten Mikalsen
styremedlem

Sverre Wolff Helgesen
styremedlem/daglig leder

Knut Harald Nilsen
styremedlem

Dag Rune Løvdal
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og forpliktelse knyttet til renteswap, hvor virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

* Fordring/forpliktelser knyttet til renteswap

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Serine Jeremiassens gate 4 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarende antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsettelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Finansielle instrumenter

Selskapet benytter finansielle instrumenter til å tilpasse selskapets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi, og i etterfølgende. Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som selskapet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.



Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte regnskapsføres for det året før de vedtas.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent 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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Serine Jeremiassens gate 4 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdissingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets 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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."



Serine Jeremiassens gate 4 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1	Driftsinntekter		
Fordeling på virksomhetsområder			
		2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		4 108 575	3 821 020
Sum		4 108 575	3 821 020
Geografisk fordeling			
Norge		4 108 575	3 821 020
Sum		4 108 575	3 821 020

Note 2	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.		
	37 491 779	37 491 779
Årets tilgang	-	-
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	37 491 779	37 491 779
Verdiendring investeringseiendom, resultatført i året	342 524	342 524
Verdiregulering 31.12.	342 524	342 524
Bokført verdi pr 31.12.	37 834 303	37 834 303

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til prinsippnotene.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor	2023	2022
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik		
Ordinær revisjon	12 500	12 375
Andre tjenester	13 750	13 750
Sum godtgjørelse til revisor	26 250	26 125



Note 4 **Finansielle instrumenter etter kategori**

Selskapets finansielle risiko knyttet til utvikling i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes følgende rentebytteavtaler.

Avtalene er vurdert til virkelig verdi i balansen da disse (sikringsinstrumentene) ikke oppfyller de detaljerte og strenge formkravene til sikringsbokføring iht ISA 39. Disse urealiserte endringene i verdi resultatføres i regnskapsperioden og må sees i sammenheng med selskapets rentekostnad på langsiktig gjeld over avtaleperioden.

De finansielle instrumentene klassifiseres følgelig som "Finansielle eiendeler/forpliktelse til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2023	2022
Verdiendring rentebytteavtaler	(24 737)	1 919 251

Note 5 **Skatt**

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringsendom	26 544 283	25 856 192
Underskudd til fremføring	-2 740 401	-4 774 703
Avsetning for forpliktelse	0	0
Sum midlertidige forskjeller	23 803 882	21 081 489

22 % utsatt skatt / utsatt skattefordel	5 236 854	4 637 928
--	------------------	------------------

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	2 697 655	4 341 978
Permanente forskjeller	24 737	-1 422 520
Endring i midlertidige forskjeller	-688 091	-862 145
Benyttet fremførbart underskudd	-2 034 301	-2 057 313
Årets skattegrunnlag	-	-

Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	598 926	642 281
Sum skattekostnad	598 926	642 281



Serine Jeremiassens gate 4 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	300 000	2 037 814	6 753 064	9 090 878
Tilleggsutbytte			-	-
Årets resultat	-	267 169	1 831 560	2 098 729
Egenkapital pr 31.12.2023	300 000	2 304 983	8 584 624	11 189 607

Note 7 Investering i datterselskap

Selskap	Eierandel	Resultat 2023	Egenkapital pr 31.12.23	Bokført verdi pr 31.12.23
Osiris Eiendom Holding AS	100 %	-374 415	3 589 009	1

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Osiris Eiendom Holding AS	450 000	-
Fordring	2023	2022
Osiris Eiendom Holding AS	3 500 000	-



Serine Jeremiassens gate 4 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 9 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	1 397 783	-	-	1 397 783
Kundefordringer og andre fordrir	3 571 772	-	-	-	3 571 772
Bankinnskudd	237 705	-	-	-	237 705
Sum	3 809 477	1 397 783	-	-	5 207 260
		Forpliktelser til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	24 699 992	24 699 992
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	1 727 731	1 727 731
Sum	-	-	-	26 427 723	26 427 723

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler	-	1 422 519	-	-	1 422 519
Kundefordringer og andre fordrir	23 346	-	-	-	23 346
Bankinnskudd	2 353 621	-	-	-	2 353 621
Sum	2 376 967	1 422 519	-	-	3 799 486
		Forpliktelser til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-	-
Lån	-	-	-	25 133 328	25 133 328
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	-	2 266 444	2 266 444
Sum	-	-	-	27 399 772	27 399 772



Serine Jeremiassens gate 4 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	300	300 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr 31.12.	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Langbrygga Eiendom AS	500	50 %	50 %
Wolff Eiendom AS	250	25 %	25 %
Andeskjær Invest AS	125	12,5 %	12,5 %
Bris Invest AS	125	12,5 %	12,5 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Note 11 Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 699 992	25 133 328
Gjeld til konsernselskap	-	-

Sikret i pantaobjekt med bokførte verdier:

Investerings eiendom	37 834 303	37 491 779
----------------------	------------	------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Gjeld til konsernselskap	-	-

Note 12 Mellomværende med akjonærer

Gjeld	2023	2022
Langbrygga Eiendom AS	130 655	1 130 655
Wolff Eiendom AS	65 328	565 328
Bris Invest AS	32 664	282 664
Andeskjær Invest AS	32 664	282 664
Sum	261 311	2 261 311

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Kontantstrømoppstilling

Serine Jeremiassens gate 4 AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 697 655	4 341 978
Periodens betalte skatt	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter	24 737	(1 919 251)
Verdiendring/salg aksjer	-	-
Resultatført konsernbidrag	-	-
Verdiendring investeringseiendom	(342 524)	-
Endring i fordringer	(3 551 810)	(14 474)
Endring i leverandørgjeld	11 287	4 483
Endring i andre tidsavgrensninger	1 028 076	(1 931 701)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(132 579)	481 035
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer	-	-
Utbetalinger ved påkost investeringer	-	-
Utbetaling ved kjøp aksjer	(1)	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(1)	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring finansiering kredittinstitusjoner	(433 336)	(433 336)
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
Endring gjeld til aksjonærer	(2 000 000)	-
Endring gjeld til konsernselskaper	450 000	-
Utbetaling utbytte	-	-
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(1 983 336)	(433 336)
Netto kontantstrøm for perioden	(2 115 916)	47 699
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	2 353 621	2 305 922
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	237 705	2 353 621



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Serine Jeremiassens gate 4 AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Serine Jeremiassens gate 4 AS som viser et overskudd på NOK 2 098 729. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Uavhengig revisors beretning 2023 for Serine Jeremiassens gate 4 AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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:

- 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 internkontroll 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 tvil av betydning 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.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2023 for Serine Jeremiassens gate 4 AS

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

Kristiansand, 30. mai 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor