



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 229 702
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyvegen 60
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sturla Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		436 250	420 000
Sum inntekter		436 250	420 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	86 000	105 000
Annen driftskostnad	2	237 647	54 822
Sum kostnader		323 647	159 822
Driftsresultat		112 603	260 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 908	232
Annen finansinntekt		10 465 000	
Sum finansinntekter		10 467 908	232
Annen rentekostnad		28 193	44 294
Sum finanskostnader		28 193	44 294
Netto finans		10 439 715	-44 062
Ordinært resultat før skattekostnad		10 552 317	216 117
Skattekostnad på ordinært resultat		57 725	47 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 494 592	168 571
Årsresultat		10 494 592	168 571
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 494 592	168 571
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		4 000 000	
Ordinært utbytte		3 000 000	
Overføringer annen egenkapital		3 494 592	168 571
Sum overføringer og disponeringer		10 494 592	168 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	73 979	65 957
Sum immaterielle eiendeler		73 979	65 957
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	2 080 339	2 166 339
Sum varige driftsmidler		2 080 339	2 166 339
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		140 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 121 000	
Andre langsiktige fordringer		35 401	26 491
Sum finansielle anleggsmidler		2 156 401	166 491
Sum anleggsmidler		4 310 719	2 398 787
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 813	
Sum fordringer		7 813	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 086 761	523 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 086 761	523 523
Sum omløpsmidler		4 094 574	523 523
SUM EIENDELER		8 405 293	2 922 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 137 092	1 642 499
Sum opptjent egenkapital		5 137 092	1 642 499
Sum egenkapital		5 277 092	1 782 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		1 024 524
Sum annen langsiktig gjeld			1 024 524
Sum langsiktig gjeld		0	1 024 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 510	27 162
Betalbar skatt		65 747	64 083
Skyldig offentlige avgifter		51 875	14 926
Utbytte		3 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		-930	9 116
Sum kortsiktig gjeld		3 128 202	115 287
Sum gjeld		3 128 202	1 139 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 405 294	2 922 311



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 542783

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 229 702
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyvegen 60
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sturla Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 989 229 702
SJ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		436 250	420 000
Sum inntekter		436 250	420 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	86 000	105 000
Annen driftskostnad	2	237 647	54 822
Sum kostnader		323 647	159 822
Driftsresultat		112 603	260 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 908	232
Annen finansinntekt		10 465 000	
Sum finansinntekter		10 467 908	232
Annen rentekostnad		28 193	44 294
Sum finanskostnader		28 193	44 294
Netto finans		10 439 715	-44 062
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		57 725	47 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 494 592	168 571
Årsresultat		10 494 592	168 571
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 494 592	168 571
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		4 000 000	
Ordinært utbytte		3 000 000	
Overføringer annen egenkapital		3 494 592	168 571
Sum overføringer og disponeringer		10 494 592	168 571



Organisasjonsnr: 989 229 702
SJ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	73 979	65 957
Sum immaterielle eiendeler		73 979	65 957
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	2 080 339	2 166 339
Sum varige driftsmidler		2 080 339	2 166 339
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		140 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 121 000	
Andre langsiktige fordringer		35 401	26 491
Sum finansielle anleggsmidler		2 156 401	166 491
Sum anleggsmidler		4 310 719	2 398 787
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 813	
Sum fordringer		7 813	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 086 761	523 523
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 086 761	523 523
Sum omløpsmidler		4 094 574	523 523
SUM EIENDELER		8 405 293	2 922 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 137 092	1 642 499
Sum opptjent egenkapital	5 137 092	1 642 499
Sum egenkapital	5 277 092	1 782 499
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4	1 024 524
Sum annen langsiktig gjeld		1 024 524
Sum langsiktig gjeld	0	1 024 524
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 510	27 162
Betalbar skatt	65 747	64 083
Skyldig offentlige avgifter	51 875	14 926
Utbytte	3 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	-930	9 116
Sum kortsiktig gjeld	3 128 202	115 287
Sum gjeld	3 128 202	1 139 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 405 294	2 922 311



Organisasjonsnr: 989 229 702
SJ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for**

SJ Eiendom AS

Foretaksnr. 989229702

Utarbeidet av:



Avdeling Rørvik
Havnegata 3c, 7900 Rørvik
Sentralbord: 74 39 36 00
rorvik@smnregnskap.no
www.smnregnskap.no



SJ Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		436 250	420 000
Sum driftsinntekter		436 250	420 000
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	86 000	105 000
Annen driftskostnad	2	237 647	54 822
Sum driftskostnader		323 647	159 822
DRIFTSRESULTAT		112 603	260 178
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 908	232
Annen finansinntekt		10 465 000	0
Sum finansinntekter		10 467 908	232
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		28 193	44 294
Sum finanskostnader		28 193	44 294
NETTO FINANSPOSTER		10 439 715	-44 062
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		10 552 317	216 117
Skattekostnad på ordinært resultat		57 725	47 546
ORDINÆRT RESULTAT		10 494 592	168 571
ÅRSRESULTAT		10 494 592	168 571
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		3 000 000	0
Ekstraordinært utbytte		4 000 000	0
Overføringer annen egenkapital		3 494 592	168 571
SUM OVERF. OG DISP.		10 494 592	168 571



SJ Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	73 979	65 957
Sum immaterielle eiendeler		73 979	65 957
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	2 080 339	2 166 339
Sum varige driftsmidler		2 080 339	2 166 339
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	0	140 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 121 000	0
Andre langsiktige fordringer		35 401	26 491
Sum finansielle anleggsmidler		2 156 401	166 491
SUM ANLEGGSMIDLER		4 310 719	2 398 787
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		7 813	0
Sum fordringer		7 813	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 086 761	523 523
SUM OMLØPSMIDLER		4 094 574	523 523
SUM EIENDELER		8 405 293	2 922 310



SJ Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 137 092	1 642 499
Sum opptjent egenkapital		5 137 092	1 642 499
SUM EGENKAPITAL		5 277 092	1 782 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	1 024 524
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 024 524
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	1 024 524
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 510	27 162
Betalbar skatt		65 747	64 083
Skyldig offentlige avgifter		51 875	14 926
Utbytte		3 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		-930	9 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 128 202	115 287
SUM GJELD		3 128 202	1 139 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 405 294	2 922 311

Rørvik,

Sturla Johansen Amund Tausvik Johansen
Styreleder/Daglig leder Styremedlen

Guttorm Tausvik Johansen
Styremedlem



SJ Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Aksjer i andre selskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er balanseført til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Utbytte fra datterselskapet blir inntektsført samme år som det er avsatt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Noter for SJ Eiendom AS

Organisasjonsnr. 989229702



SJ Eiendom AS

Noter 2022

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til fremføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen.



SJ Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	3 121 644
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	3 121 644
Akk. av/nedskr. pr 1/1	955 305
+ Ordinære avskrivninger	86 000
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 041 305
Balanseført verdi pr 31/12	2 080 339
Prosentats for ord.avskr	5-10

Note 2 - Ansatte, lønn og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn i år 2022.

Note 3 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-336 272	-299 809
= Grunnlag utsatt skatt	-336 272	-299 809
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	336 272	299 809
= Grunnlag utsatt skattefordel	336 272	299 809
Utsatt skattefordel	73 979	65 958
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	73 979	65 957



SJ Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 134 156.

Pantsettelsler	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	0	1 024 524
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger	695 730	781 730
Tomt	1 200 000	1 200 000
Sum pantsatte eiendeler	1 895 730	1 981 730

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapets navn	Selskapets kapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Eierandel i %
Ytre Namdal Energi AS	100 000	500	0	50
SUM				



BDO AS
Verftsgata 11, Pb 169, 7801 Namsos
Granvegen 4, 7870 Grong
Storgata 8, Pb 93, 7901 Rørvik

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sjø Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sjø Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Jan Ove Bergin
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 305FO-XEF24-4ZD3C-AFW5E-7SDKN-0QXA4



PENNEO

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

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

Jan Ove Bergin

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-27 13:00:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 30SPO-XEF24-4ZD3C-AFW5E-75DKW-0QXA4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022 for

SJ Eiendom AS

Foretaksnr. 989229702

Utarbeidet av:



Avdeling Rørvik
Havnegata 3c, 7900 Rørvik
Sentralbord: 74 39 36 00
rorvik@smnregnskap.no
www.smnregnskap.no



SJ Eiendom AS



Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		436 250	420 000
Sum driftsinntekter		436 250	420 000
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	86 000	105 000
Annen driftskostnad	2	237 647	54 822
Sum driftskostnader		323 647	159 822
DRIFTSRESULTAT		112 603	260 178
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 908	232
Annen finansinntekt		10 465 000	0
Sum finansinntekter		10 467 908	232
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		28 193	44 294
Sum finanskostnader		28 193	44 294
NETTO FINANSPOSTER		10 439 715	-44 062
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		10 552 317	216 117
Skattekostnad på ordinært resultat		57 725	47 546
ORDINÆRT RESULTAT		10 494 592	168 571
ÅRSRESULTAT		10 494 592	168 571
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		3 000 000	0
Ekstraordinært utbytte		4 000 000	0
Overføringer annen egenkapital		3 494 592	168 571
SUM OVERF. OG DISP.		10 494 592	168 571

Årsregnskap for SJ Eiendom AS

Organisasjonsnr. 989229702



SJ Eiendom AS



Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	73 979	65 957
Sum immaterielle eiendeler		73 979	65 957
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	2 080 339	2 166 339
Sum varige driftsmidler		2 080 339	2 166 339
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	0	140 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 121 000	0
Andre langsiktige fordringer		35 401	26 491
Sum finansielle anleggsmidler		2 156 401	166 491
SUM ANLEGGSMIDLER		4 310 719	2 398 787
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		7 813	0
Sum fordringer		7 813	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 086 761	523 523
SUM OMLØPSMIDLER		4 094 574	523 523
SUM EIENDELER		8 405 293	2 922 310



SJ Eiendom AS



Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 137 092	1 642 499
Sum opptjent egenkapital		5 137 092	1 642 499
SUM EGENKAPITAL		5 277 092	1 782 499
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	1 024 524
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 024 524
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	1 024 524
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 510	27 162
Betalbar skatt		65 747	64 083
Skyldig offentlige avgifter		51 875	14 926
Utbytte		3 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		-930	9 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 128 202	115 287
SUM GJELD		3 128 202	1 139 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 405 294	2 922 311

Rørvik,

Sturla Johansen Amund Tausvik Johansen
Styreleder/Daglig leder Styremedlen

Guttorm Tausvik Johansen
Styremedlem



SJ Eiendom AS

Noter 2022



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Aksjer i andre selskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap er balanseført til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Utbytte fra datterselskapet blir inntektsført samme år som det er avsatt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Noter for SJ Eiendom AS

Organisasjonsnr. 989229702



SJ Eiendom AS

Noter 2022



Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen.



SJ Eiendom AS



Noter 2022

Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	3 121 644
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	3 121 644
Akk. av/nedskr. pr 1/1	955 305
+ Ordinære avskrivninger	86 000
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 041 305
Balanseført verdi pr 31/12	2 080 339
Procentsats for ord.avskr	5-10

Note 2 - Ansatte, lønn og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn i år 2022.

Note 3 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-336 272	-299 809
= Grunnlag utsatt skatt	-336 272	-299 809
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	336 272	299 809
= Grunnlag utsatt skattefordel	336 272	299 809
Utsatt skattefordel	73 979	65 958
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	73 979	65 957



SJ Eiendom AS



Noter 2022

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 134 156.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	0	1 024 524
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger	695 730	781 730
Tomt	1 200 000	1 200 000
Sum pantsatte eiendeler	1 895 730	1 981 730

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapets navn	Selskapets kapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Eierandel i %
Ytre Namdal Energi AS	100 000	500	0	50
SUM				