



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 958 479
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stenersgata 2A
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Nicolai Lundgreen Vold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	127 144 589	128 505 667
Annen driftsinntekt	2	64 210 797	53 907 450
Sum inntekter		191 355 386	182 413 117
Kostnader			
Lønnskostnad	3	5 379 001	5 737 051
Avskrivning på varige driftsmidler	4	32 119 341	33 079 918
Annen driftskostnad	3, 5	76 537 975	67 100 714
Sum kostnader		114 036 318	105 917 683
Driftsresultat		77 319 068	76 495 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 134 195	226 363
Annen finansinntekt		541	
Sum finansinntekter		3 134 736	226 363
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 260 001	3 407 208
Annen finanskostnad		4 392	2 469
Sum finanskostnader		3 264 393	3 409 677
Netto finans		-129 658	-3 183 314
Ordinært resultat før skattekostnad		77 189 411	73 312 120
Skattekostnad	6	16 996 065	16 190 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 193 346	57 121 308
Årsresultat		60 193 346	57 121 308
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 193 346	57 121 308
Totalresultat		60 193 346	57 121 308
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra overkurs		-200 000 000	
Ordinært utbytte		200 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		60 193 346	57 121 308
Sum overføringer og disponeringer	7	60 193 346	57 121 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 787 831 980	1 806 772 658
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 089 700	69 797
Sum varige driftsmidler	4	1 788 921 681	1 806 842 455
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 000	82 000
Andre langsiktige fordringer		6 896 817	
Sum finansielle anleggsmidler		6 978 817	82 000
Sum anleggsmidler		1 795 900 498	1 806 924 455
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 729 811	6 711 214
Andre kortsiktige fordringer		477 450	517 521
Sum fordringer		7 207 261	7 228 735
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 139 342	131 204 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 139 342	131 204 450
Sum omløpsmidler		17 346 603	138 433 185
SUM EIENDELER		1 813 247 100	1 945 357 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	23 323 067	23 323 067
Overkurs	7	161 786 933	161 786 933
Sum innskutt egenkapital		185 110 000	185 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 384 760 562	1 524 567 216
Sum opptjent egenkapital		1 384 760 562	1 524 567 216
Sum egenkapital	7	1 569 870 562	1 709 677 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	93 500 440	92 247 947
Sum avsetninger for forpliktelser		93 500 440	92 247 947
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	100 000 001	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 001	100 000 000
Sum langsiktig gjeld		193 500 441	192 247 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	8 769 416	7 354 595
Betalbar skatt	6	15 743 572	14 409 223
Skyldig offentlige avgifter		2 172 422	3 213 383
Utbytte	5		
Annen kortsiktig gjeld	11	23 190 687	18 455 276
Sum kortsiktig gjeld		49 876 097	43 432 477
Sum gjeld		243 376 538	235 680 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 813 247 100	1 945 357 640



Årsregnskap 2022

Sørlandssenteret Eiendom AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter

Org.nr.: 986 958 479



ÅRSBERETNING 2022

FOR

SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å eie, forvalte, drifte, videreutvikle og leie ut Sørlandssenteret i Kristiansand Kommune. Selskapets forretningsadresse er i Bergen.

Selskapets stilling og resultat

Årets resultat var på NOK 60 mill. mot NOK 57,1 mill. foregående år. Økningen i resultatet skyldes i all hovedsak økte inntekter, herunder reparasjoner og vedlikehold av bygg samt økte rentekostnader til morselskapet.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 100 mill. som reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 20,1 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 200mill. Dette skyldes tilbakebetaling av egenkapital i 2022. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK -121 mill. Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 10,1 mill. per 31.12.2022 som vurderes som tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld består i all hovedsak av betalbar skatt på årets resultat samt annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde kortsiktig gjeld 20,3 % av samlet gjeld per 31.12.2022. Selskapets finansielle stilling vurderes som god.

Selskapets egenkapital ved utgangen av året var på NOK 1.569 mill. mot NOK 1.709 mill. foregående år. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 86,5 % mot 87,9 % per 31.12.2021.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 60.193.346. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Tilleggsutbytte	NOK 200.000.000
Overført fra overkurs	NOK -200.000.000
<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	<u>NOK 60.193.346</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 60.193.346</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets budsjett for 2023 viser en økt nettleie sammenlignet med 2022, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt handelsområde utenfor Kristiansand hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Området har sysselsettingsvekst, og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Selskapet har de siste årene hatt en meget sterk vekst i omsetningstall og besøkstall som gir et godt grunnlag for videre utvikling. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Selskapet har rentebærende gjeld til morselskapet med en fast rente på 3,26 %. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet, og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav. Selskapets kredittrisiko vurderes som lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved



utarbeidelsen av regnskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde 9 årsverk i 2022. Styret består av 3 medlemmer, hvorav alle er menn.

Åpenhetsloven

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist

Ytre miljø

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem, og selskapets virksomhet inngår således i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

Oslo, 02. mai 2023

Kjetil Nilsen
Styrets leder

Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem



Resultatregnskap			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	127 144 589	128 505 667
Annen driftsinntekt	2	64 210 797	53 907 450
Sum driftsinntekter		191 355 386	182 413 117
Lønnskostnad	3	5 379 001	5 737 051
Avskrivning på varige driftsmidler	4	32 119 341	33 079 918
Annen driftskostnad	3, 5	76 537 975	67 100 714
Sum driftskostnader		114 036 318	105 917 683
Driftsresultat		77 319 068	76 495 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 134 195	226 363
Annen finansinntekt		541	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 260 001	3 407 208
Annen finanskostnad		4 392	2 469
Resultat av finansposter		-129 658	-3 183 314
Resultat før skattekostnad		77 189 411	73 312 120
Skattekostnad	6	16 996 065	16 190 812
Årsresultat		60 193 346	57 121 308
Overføringer			
Tilleggsutbytte		200 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		60 193 346	57 121 308
Overført fra overkurs		-200 000 000	0
Sum overføringer	7	60 193 346	57 121 308



Balanse			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 787 831 980	1 806 772 658
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 089 700	69 797
Sum varige driftsmidler	4	1 788 921 681	1 806 842 455
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 000	82 000
Andre langsiktige fordringer		6 896 817	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 978 817	82 000
Sum anleggsmidler		1 795 900 498	1 806 924 455
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 729 811	6 711 214
Andre kortsiktige fordringer		477 450	517 521
Sum fordringer		7 207 261	7 228 735
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 139 342	131 204 450
Sum omløpsmidler		17 346 603	138 433 185
Sum eiendeler		1 813 247 100	1 945 357 640

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 5



Balanse			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	23 323 067	23 323 067
Overkurs	7	161 786 933	161 786 933
Sum innskutt egenkapital		185 110 000	185 110 000
Annen egenkapital	7	1 384 760 562	1 524 567 216
Sum annen egenkapital		1 384 760 562	1 524 567 216
Sum egenkapital	7	1 569 870 562	1 709 677 216
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	93 500 440	92 247 947
Sum avsetning for forpliktelser		93 500 440	92 247 947
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	100 000 001	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 001	100 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	8 769 416	7 354 595
Betalbar skatt	6	15 743 572	14 409 223
Skyldig offentlige avgifter		2 172 422	3 213 383
Annen kortsiktig gjeld	11	23 190 687	18 455 276
Sum kortsiktig gjeld		49 876 097	43 432 477
Sum gjeld		243 376 538	235 680 424
Sum egenkapital og gjeld		1 813 247 100	1 945 357 640
Oslo, 02.05.2023			
<hr/> Kjetil Nilsen styreleder	<hr/> Dag Tangevald-Jensen styremedlem	<hr/> Arne Blikstad Sperre styremedlem	
Sørlandssenteret Eiendom AS			Side 6



Kontantstrøm		
Sørlandssenteret Eiendom AS		
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	77 189 411	73 312 120
Periodens betalte skatt	-14 409 223	-16 215 310
Ordinære avskrivninger	32 119 341	33 079 918
Endring i kundefordringer	-18 597	-4 631 189
Endring i leverandørgjeld	1 414 821	1 850 245
Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 734 522	2 659 691
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100 030 275	90 055 475
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-21 095 383	-5 088 704
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-21 095 383	-5 088 704
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Tilbakebetalinger av egenkapital	-200 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-200 000 000	0
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	-121 065 108	84 966 770
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	131 204 450	46 237 680
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	10 139 342	131 204 450

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 7



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler/ forretningslokaler på Sørlandssenteret. All virksomhet foregår i Kristiansand kommune.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	4 497 076	4 780 534
Arbeidsgiveravgift	663 577	708 450
Pensjonskostnader	219 530	230 781
Andre ytelser	-1 181	17 286
Sum	5 379 001	5 737 051

Selskapet har 9 årsverk.

Selskapet har innskuddspensjonsordning som omfatter i alt 7 personer.

Innskuddspensjonsordningen er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon. Selskapet betaler faste bidrag til et forsikringsselskap og har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Tilskuddet utgjør fra 4 % til 8 % av den ansattes lønn.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/ sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	37 906	49 944
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	37 906	49 944

Side 9



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Varige driftsmidler

	Inventar og utstyr	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	355 884	284 964 183	230 245 743	1 706 193 338	2 221 759 148
Tilgang i året	1 056 299	0	-12 568	13 154 836	14 198 568
Anskaffelseskost 31.12.	1 412 183	284 964 183	230 233 175	1 719 348 174	2 235 957 716
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-286 087	0	-139 089 482	-275 541 125	-414 916 694
Årets avskrivninger	-36 396	0	-16 039 764	-16 043 181	-32 119 341
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-322 483	0	-155 129 246	-291 584 306	-447 036 035
Bokført verdi 31.12	1 089 700	284 964 183	75 103 930	1 427 763 868	1 788 921 681
Økonomisk levetid	5 år (20%)		14 år (7%)	100 år (1%)	
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Selskapet har langsiktig lån til morselskapet. Lånet renteberegnes til en fastrente som reflekterer markedsrente på avtaletidspunktet. Renten reguleres hvert 3. år ihht markesmessige betingelser.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med felleskontrollert virksomhet m.v:

	2022	2021
Kjøp av forvaltningstjenester	7 020 014	6 661 741
Leverandørgjeld	0	0

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som er et heleid datterselskap av DNB Livforsikring AS og nærstående selskap. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet.

Side 10



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	426 910 504	421 044 610
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-1 401 965	-1 102 588
Gevinst/tapskonto	-506 539	-633 173
Grunnlag for utsatt skatt	425 002 000	419 308 849
Utsatt skatt (22%)	93 500 440	92 247 947
Utsatt skatt i balansen	93 500 440	92 247 947

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	77 189 411	73 312 120
Permanente forskjeller	65 433	282 480
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-5 693 151	-8 098 130
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	71 561 693	65 496 469

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22%)	15 743 572	14 409 223
Endring i utsatt skatt (22%)	1 252 493	1 781 589
Skattekostnad	16 996 065	16 190 812

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	15 743 572	14 409 223
Betalbar skatt i balansen	15 743 572	14 409 223

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	23 323 067	161 786 933	1 524 567 216	1 709 677 216
Årets resultat	0	0	60 193 346	60 193 346
Tilleggsutbytte	0	0	-200 000 000	-200 000 000
Egenkapital 31.12	23 323 067	161 786 933	1 384 760 562	1 569 870 562

Side 11



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Egenkapital		Resultat
		Stemmeandel	siste år	siste år
			100 %	100 %
Sørlandsparken Næringsforening AS	Kristiansand	10 %	142 000	- 174 000

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekkmidler med kr 222 202

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 23 323 067 består av 1 aksje a kr 23 323 067. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av Sørlandssenteret DA.

Morselskapet Sørlandssenteret DA har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Avsetning for avregning felleskost	0	1 923 633
Avsetning for ubenyttede markedsføringsmidler	9 331 443	8 552 689
Forskuddsbetalinger kunder	3 513 674	3 798 708
Påløpte driftskostnader	9 866 795	3 774 547
Annen kortsiktig gjeld	478 775	405 699
Sum	23 190 687	18 455 276

Side 12

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Arne Blikstad Sperre

a0371563-112c-4f09-b898-606e0fa9e51b - 2023-06-06 12:46:10 UTC +03:00
BankID - e46491ce-70bf-42a9-92da-48131498ca39 - NO

Kjetil Nilsen

374805c7-d773-4a8e-a4db-30c1aa7a1cd2 - 2023-06-06 14:10:01 UTC +03:00
BankID - 90ae37b4-9922-473a-bee6-9cd434857998 - NO

Dag Tangevald-Jensen

5df14de0-57d3-47a6-91da-cb2096e6467c - 2023-06-07 13:02:47 UTC +03:00
BankID - 774040fe-4322-4ec6-90c4-8afadc027815 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
fimateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/ac588c39-efa7-471b-ad07-0fe910718344>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sørlandssenteret Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlandssenteret Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

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



Building a better
working world

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

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

Bergen, 12. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Sørlandssenteret Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: AAXHU-X2A4Q-ZXL6W-64BK3-6HU6F-IP5F



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."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-06-12 12:51:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AAXHJ-X2A4Q-ZXL6W-64BK3-6HU6F-IP15F

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

Sørlandssenteret Eiendom AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter

Org.nr.: 986 958 479



ÅRSBERETNING 2022

FOR

SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å eie, forvalte, drifte, videreutvikle og leie ut Sørlandssenteret i Kristiansand Kommune. Selskapets forretningsadresse er i Bergen.

Selskapets stilling og resultat

Årets resultat var på NOK 60 mill. mot NOK 57,1 mill. foregående år. Økningen i resultatet skyldes i all hovedsak økte inntekter, herunder reparasjoner og vedlikehold av bygg samt økte rentekostnader til morselskapet.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 100 mill. som reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 20,1 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 200mill. Dette skyldes tilbakebetaling av egenkapital i 2022. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK -121 mill. Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 10,1 mill. per 31.12.2022 som vurderes som tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld består i all hovedsak av betalbar skatt på årets resultat samt annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde kortsiktig gjeld 20,3 % av samlet gjeld per 31.12.2022. Selskapets finansielle stilling vurderes som god.

Selskapets egenkapital ved utgangen av året var på NOK 1.569 mill. mot NOK 1.709 mill. foregående år. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 86,5 % mot 87,9 % per 31.12.2021.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet hadde i 2022 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 60.193.346. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

Tilleggsutbytte	NOK 200.000.000
Overført fra overkurs	NOK -200.000.000
<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	<u>NOK 60.193.346</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK 60.193.346</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets budsjett for 2023 viser en økt nettleie sammenlignet med 2022, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt handelsområde utenfor Kristiansand hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Området har sysselsettingsvekst, og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Selskapet har de siste årene hatt en meget sterk vekst i omsetningstall og besøkstall som gir et godt grunnlag for videre utvikling. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Selskapet har rentebærende gjeld til morselskapet med en fast rente på 3,26 %. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet, og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav. Selskapets kredittrisiko vurderes som lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved



utarbeidelsen av regnskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde 9 årsverk i 2022. Styret består av 3 medlemmer, hvorav alle er menn.

Åpenhetsloven

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist

Ytre miljø

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem, og selskapets virksomhet inngår således i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

Oslo, 02. mai 2023

Kjetil Nilsen
Styrets leder

Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem



Resultatregnskap			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	127 144 589	128 505 667
Annen driftsinntekt	2	64 210 797	53 907 450
Sum driftsinntekter		191 355 386	182 413 117
Lønnskostnad	3	5 379 001	5 737 051
Avskrivning på varige driftsmidler	4	32 119 341	33 079 918
Annen driftskostnad	3, 5	76 537 975	67 100 714
Sum driftskostnader		114 036 318	105 917 683
Driftsresultat		77 319 068	76 495 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 134 195	226 363
Annen finansinntekt		541	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 260 001	3 407 208
Annen finanskostnad		4 392	2 469
Resultat av finansposter		-129 658	-3 183 314
Resultat før skattekostnad		77 189 411	73 312 120
Skattekostnad	6	16 996 065	16 190 812
Årsresultat		60 193 346	57 121 308
Overføringer			
Tilleggsutbytte		200 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		60 193 346	57 121 308
Overført fra overkurs		-200 000 000	0
Sum overføringer	7	60 193 346	57 121 308



Balanse			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1 787 831 980	1 806 772 658
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 089 700	69 797
Sum varige driftsmidler	4	1 788 921 681	1 806 842 455
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 000	82 000
Andre langsiktige fordringer		6 896 817	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 978 817	82 000
Sum anleggsmidler		1 795 900 498	1 806 924 455
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 729 811	6 711 214
Andre kortsiktige fordringer		477 450	517 521
Sum fordringer		7 207 261	7 228 735
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	10 139 342	131 204 450
Sum omløpsmidler		17 346 603	138 433 185
Sum eiendeler		1 813 247 100	1 945 357 640



Balanse			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	23 323 067	23 323 067
Overkurs	7	161 786 933	161 786 933
Sum innskutt egenkapital		185 110 000	185 110 000
Annen egenkapital	7	1 384 760 562	1 524 567 216
Sum annen egenkapital		1 384 760 562	1 524 567 216
Sum egenkapital	7	1 569 870 562	1 709 677 216
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	93 500 440	92 247 947
Sum avsetning for forpliktelser		93 500 440	92 247 947
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	100 000 001	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 001	100 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	8 769 416	7 354 595
Betalbar skatt	6	15 743 572	14 409 223
Skyldig offentlige avgifter		2 172 422	3 213 383
Annen kortsiktig gjeld	11	23 190 687	18 455 276
Sum kortsiktig gjeld		49 876 097	43 432 477
Sum gjeld		243 376 538	235 680 424
Sum egenkapital og gjeld		1 813 247 100	1 945 357 640
Oslo, 02.05.2023			
<hr/> Kjetil Nilsen styreleder	<hr/> Dag Tangevald-Jensen styremedlem	<hr/> Arne Blikstad Sperre styremedlem	
Sørlandssenteret Eiendom AS			Side 6



Kontantstrøm		
Sørlandssenteret Eiendom AS		
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	77 189 411	73 312 120
Periodens betalte skatt	-14 409 223	-16 215 310
Ordinære avskrivninger	32 119 341	33 079 918
Endring i kundefordringer	-18 597	-4 631 189
Endring i leverandørgjeld	1 414 821	1 850 245
Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 734 522	2 659 691
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100 030 275	90 055 475
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-21 095 383	-5 088 704
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-21 095 383	-5 088 704
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Tilbakebetalinger av egenkapital	-200 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-200 000 000	0
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	-121 065 108	84 966 770
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	131 204 450	46 237 680
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	10 139 342	131 204 450



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler/ forretningslokaler på Sørlandssenteret. All virksomhet foregår i Kristiansand kommune.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	4 497 076	4 780 534
Arbeidsgiveravgift	663 577	708 450
Pensjonskostnader	219 530	230 781
Andre ytelser	-1 181	17 286
Sum	5 379 001	5 737 051

Selskapet har 9 årsverk.

Selskapet har innskuddspensjonsordning som omfatter i alt 7 personer.

Innskuddspensjonsordningen er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon. Selskapet betaler faste bidrag til et forsikringsselskap og har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Tilskuddet utgjør fra 4 % til 8 % av den ansattes lønn.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/ sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2022	2021
fordeler seg slik :		
- revisjon	37 906	49 944
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	37 906	49 944

Side 9



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Varige driftsmidler

	Inventar og utstyr	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	355 884	284 964 183	230 245 743	1 706 193 338	2 221 759 148
Tilgang i året	1 056 299	0	-12 568	13 154 836	14 198 568
Anskaffelseskost 31.12.	1 412 183	284 964 183	230 233 175	1 719 348 174	2 235 957 716
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-286 087	0	-139 089 482	-275 541 125	-414 916 694
Årets avskrivninger	-36 396	0	-16 039 764	-16 043 181	-32 119 341
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-322 483	0	-155 129 246	-291 584 306	-447 036 035
Bokført verdi 31.12	1 089 700	284 964 183	75 103 930	1 427 763 868	1 788 921 681
Økonomisk levetid	5 år (20%)		14 år (7%)	100 år (1%)	
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:*Mellomværende med selskaper i samme konsern:*

Selskapet har langsiktig lån til morselskapet. Lånet renteberegnes til en fastrente som reflekterer markedsrente på avtaletidspunktet. Renten reguleres hvert 3. år ihht markesmessige betingelser.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med felleskontrollert virksomhet m.v:

	2022	2021
Kjøp av forvaltningstjenester	7 020 014	6 661 741
Leverandørgjeld	0	0

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som er et heleid datterselskap av DNB Livforsikring AS og nærstående selskap. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet.



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	426 910 504	421 044 610
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-1 401 965	-1 102 588
Gevinst/tapskonto	-506 539	-633 173
Grunnlag for utsatt skatt	425 002 000	419 308 849
Utsatt skatt (22%)	93 500 440	92 247 947
Utsatt skatt i balansen	93 500 440	92 247 947

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	77 189 411	73 312 120
Permanente forskjeller	65 433	282 480
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-5 693 151	-8 098 130
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	71 561 693	65 496 469

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22%)	15 743 572	14 409 223
Endring i utsatt skatt (22%)	1 252 493	1 781 589
Skattekostnad	16 996 065	16 190 812

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	15 743 572	14 409 223
Betalbar skatt i balansen	15 743 572	14 409 223

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	23 323 067	161 786 933	1 524 567 216	1 709 677 216
Årets resultat	0	0	60 193 346	60 193 346
Tilleggsutbytte	0	0	-200 000 000	-200 000 000
Egenkapital 31.12	23 323 067	161 786 933	1 384 760 562	1 569 870 562

Side 11



Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretningskontor	Eierandel/ Egenkapital		Resultat
		Stemmeandel	siste år	siste år
			100 %	100 %
Sørlandsparken Næringsforening AS	Kristiansand	10 %	142 000	- 174 000

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 222 202

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 23 323 067 består av 1 aksje a kr 23 323 067. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av Sørlandssenteret DA.

Morselskapet Sørlandssenteret DA har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Avsetning for avregning felleskost	0	1 923 633
Avsetning for ubenyttede markedsføringsmidler	9 331 443	8 552 689
Forskuddsbetalinger kunder	3 513 674	3 798 708
Påløpte driftskostnader	9 866 795	3 774 547
Annen kortsiktig gjeld	478 775	405 699
Sum	23 190 687	18 455 276