



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	882 547 582
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SUDRHEIM INVEST AS
Forretningsadresse:	Sudrheimgruppen Sørumsandveien 68C 1920 SØRUMSAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ove Trøen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.03.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			328 208
Annen driftsinntekt			39 950
Sum inntekter			368 158
Kostnader			
Varekostnad		90 994	298 371
Annen driftskostnad	1	368 532 737	4 591 275
Sum kostnader		368 623 731	4 889 646
Driftsresultat		-368 623 731	-4 521 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			82 338
Annen renteinntekt		1 310 003	664 591
Annen finansinntekt		296 838 774	114 785 999
Sum finansinntekter	2	298 148 777	115 532 928
Nedskrivning av finansielle eiendeler		43 647 893	
Annen rentekostnad		3 965 512	6 072 419
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		47 613 405	6 072 419
Netto finans		250 535 372	109 460 509
Ordinært resultat før skattekostnad		-118 088 359	104 939 021
Skattekostnad	3, 4	149 995	208 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-118 238 354	104 730 220
Årsresultat		-118 238 354	104 730 220
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			740 293
Annen egenkapital		-118 238 354	103 989 927
Sum overføringer og disponeringer		-118 238 354	104 730 220



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	5	5 000	5 000
Sum varige driftsmidler		5 000	5 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	12 188 907	201 759 820
Lån til foretak i samme konsern	2, 6	132 935 827	129 757 167
Investeringer i tilknyttet selskap	2	24 950 797	62 800 460
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2, 6	224 113 703	40 858 093
Andre fordringer		36 750 000	
Sum finansielle anleggsmidler		430 939 234	435 175 541
Sum anleggsmidler		430 944 234	435 180 541
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			3 815
Andre fordringer	7	12 727 741	457 535
Sum fordringer		12 727 741	461 350
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		1	
Sum investeringer		1	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 006	21 325 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 006	21 325 717
Sum omløpsmidler		12 755 747	21 787 067



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		443 699 981	456 967 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	600 000	600 000
Overkurs	9	3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital	9	2 400	
Sum innskutt egenkapital		605 400	603 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	258 563 583	293 129 944
Sum opptjent egenkapital		258 563 583	293 129 944
Sum egenkapital	9	259 168 983	293 732 944
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 492 710	29 985 000
Langsiktig konserngjeld	2	113 087 498	49 233 299
Sum annen langsiktig gjeld		156 580 208	79 218 299
Sum langsiktig gjeld		156 580 208	79 218 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		782 191	159 119
Annen kortsiktig gjeld		26 293 300	78 996 901
Gjeld til aksjonærer og nærstående		875 299	4 860 346
Sum kortsiktig gjeld		27 950 790	84 016 365
Sum gjeld		184 530 998	163 234 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 699 981	456 967 608



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	49 416 177	234 009 968
Annen driftsinntekt	1	153 600 584	23 556 101
Sum inntekter		203 016 761	257 566 069
Kostnader			
Varekostnad		12 788 717	188 876 981
Lønnskostnad	2, 3	11 160 572	20 980 884
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 070 681	4 754 616
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	112 500 000	
Annen driftskostnad		13 598 402	23 088 673
Sum kostnader		153 118 372	237 701 155
Driftsresultat		49 898 388	19 864 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		-45 991 374	82 338
Annen renteinntekt		1 371 689	683 826
Annen finansinntekt		2 198 553	114 817 846
Sum finansinntekter		-42 421 132	115 584 011
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	50 000 000	
Annen rentekostnad		16 713 096	9 042 241
Sum finanskostnader		66 713 096	9 042 241
Netto finans		-109 134 228	106 541 770
Ordinært resultat før skattekostnad		-59 235 840	126 406 684
Skattekostnad	6	3 131 104	393 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		-62 366 943	126 013 130
Årsresultat		-62 366 944	126 013 130
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-62 366 944	126 013 130



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer til/fra annen egenkapital			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	170 857 679	268 560 788
Maskiner og anlegg	4	108 000	136 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	7 848 895	15 217 127
Sum varige driftsmidler		178 814 574	283 914 715
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	418 995 648	62 800 460
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	40 858 091
Investeringer i aksjer og andeler		990 296	990 296
Andre fordringer	8	37 745 280	739 729
Sum finansielle anleggsmidler		457 731 224	105 388 577
Sum anleggsmidler		636 545 798	389 303 293
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7, 9	130 549 089	323 007 553
Sum varer		130 549 089	323 007 553
Fordringer			
Kundefordringer		15 635 759	86 638 615
Andre fordringer	10	17 856 349	10 089 909
Konsernfordringer		0	
Sum fordringer		33 492 108	96 728 524
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		1	
Sum investeringer		1	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	461 213	24 089 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 213	24 089 943
Sum omløpsmidler		164 502 411	443 826 020
SUM EIENDELER		801 048 209	833 129 312

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 600,00)	12	600 000	600 000
Overkurs	12	3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital	12	2 400	
Sum innskutt egenkapital		605 400	603 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	386 498 021	224 890 033
Udekket tap	12	0	
Sum opptjent egenkapital		386 498 021	224 890 033

Sum egenkapital

387 103 421 **225 493 033**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	2 815 600	241 524
Sum avsetninger for forpliktelser		2 815 600	241 524

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	282 453 877	370 361 802
Langsiktig konserngjeld		0	
Øvrig langsiktig gjeld		18 446 513	922 225
Sum annen langsiktig gjeld		300 900 390	371 284 027

Sum langsiktig gjeld

303 715 990 **371 525 551**

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		17 157 850	62 322 277
Betalbar skatt	6	289 165	
Skyldige offentlige avgifter	11	4 413 989	3 376 097
Kortsiktig konserngjeld		0	
Annen kortsiktig gjeld	13	88 367 794	170 412 355
Sum kortsiktig gjeld		110 228 797	236 110 729
Sum gjeld		413 944 788	607 636 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		801 048 209	833 129 313



Årsberetning 2022 - Sudrheim Invest AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Sudrheim Invest AS har som formål å investere i, kjøp, utvikling og salg av forretningsvirksomhet, aksjer og andeler, eiendom samt annen aktivitet som står i naturlig sammenheng med dette, samt konsulenttjenester og hovedkontortjenester.

Markedsområdet for kjernevirksomheten er i Viken og Agder, med spesielt fokus i områdene Sørørum, Eidsvoll og Arendal. Gjennom eierskapet til tjuesju konsernselskaper og fire tilknyttet selskap drives virksomheten i en konsernstruktur. Konsernets personalressurser og kompetanse er samlet i Sudrheim Drift AS og Sennerudtoppen Bolig AS.

Selskapet eies av:

Ove Trøen 10% bestående av 4 A-aksjer med stemmerett, og 96 B-aksjer uten stemmerett.
Kristian Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett,
Håkon Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett,
Martin Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett,
Oliver Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett.
Hovedkontoret ligger på Sørørum i Lillestrøm kommune.

Virksomheten i 2022 og utsiktene for 2023

I løpet av året har markedet for næringsbygg og boliger falt. Hovedårsaken til dette er rentemarkedet som har endret seg vesentlig. Selskapet har potensiale til å bygge nye kombinerte næring og boligenheter, men siden markedet er nedadgående har oppstart ikke blitt iverksatt. Selskapet er avhengig av å selge et visst antall enheter før man iverksetter bygging. På to av prosjektene har vi ikke fått godkjenning av kommunen. Når igangsettelse blir godkjent er det et stort potensial i forbindelse med videre utvikling av eiendommene. Selv om det må tas høyde for at rentenivået vil medføre økte kostnader og ytterligere svakere rammebetingelser for nybygging. Sennerudtoppen Bolig AS og Sennerudtoppen Bolig 2 AS utgjør den vesentligste delen av konsernets virksomhet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i henhold til regnskapslovens bestemmelser om god regnskapsskikk, og er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av virksomhetens resultat og status.

Konsernet har ikke hatt forsknings- eller utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Det er ikke inntruffet hendelser eller forhold etter balansedag som har vesentlig betydning for det avlagte regnskapet. Selskapets likviditet er anstrengt og det arbeides kontinuerlig for å bedre likviditeten. Selskapets egenkapital er solid, og selskapet tilfredsstiller långiveres krav til egenkapital.

Omsetningen i konsernet falt fra NOK 257 566 069 i fjor til NOK 205 436 415 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 negativt med 17 684 255 sammenlignet med fjoråret NOK 126 013 130. Økte rentekostnader og nedskrivning av prosjekter har medført at 2022 ble et svakt år. Utgiftene er kostnadsført løpende, da kravene til balanseføring ikke anses å være tilfredsstillende.

Kommentert [dib1]: NB! Teksten som er lagt inn er kun eksempler på hvordan omtale de ulike forholdene som skal dekkes i en årsberetning. Malen bør fylles ut sammen med at du ser nærmere om krav til innhold i temaet om årsberetningen og årsberetningsjekklisten. Redigering av teksten kan enten gjøres i variablene i dib, eller når malen er tatt ut i Word. Rekkefølgen på de ulike punktene bør også vurderes i forhold til det enkelte foretaks situasjon. Små foretak har ikke lenger krav om å utarbeide årsberetning, men de som ønsker å utarbeide en skriftlig redegjørelse for regnskapsåret kan følge Norsk RegnskapsStiftelse velge å utarbeide denne i samsvar med regnskapsloven § 3-3a. Dersom små foretak frivillig velger å utarbeide en årsberetning i samsvar med regnskapsloven § 3-3a, anbefales det i NRS 8.2.1.2 at dette fremkommer innledningsvis i årsberetningen. NRS 16 Årsberetning er den relevante standarden når små foretak frivillig velger å utarbeide en slik årsberetning. Dersom det utarbeides en årsberetning i samsvar med regnskapsloven, og det frivillig utarbeides konsernregnskap, skal årsberetningen også dekke virksomheten i konsernet.

Kommentert [dib2]: Ifølge NRS 16.2.4 krever regnskapsloven at foretaket opplyser om arten av virksomheten og hvor virksomheten drives. I forbindelse med beskrivelsen av foretakets virksomhet oppfordres det til å gi en redegjørelse for foretakets forretningsidé og strategi. Dette kan være viktig for å forstå virksomhetens art og lokalisering. Teksten under er kun eksempler som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten.

Kommentert [dib3]: Se nærmere om krav til opplysninger i NRS 16, deriblant NRS 16.2.5. Nedenfor følger forslag til tekst, hvor deler av teksten er lagt inn som illustrasjon og naturlig må skiftes ut i det enkelte tilfellet. Dette gjøres når beretningen er tatt ut i Word.



Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK 461 213, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 17 684 255. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, nedskrivning av prosjekter og finansielle eiendeler

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 461 213 per 31.12.2022. Konsernets likviditet er presset og styret jobber å bedre likviditeten ved kapitalinnskudd eller salg av eiendeler.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 27% av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 38% pr. 31.12.2021. Denne reduksjonen skyldes til dels nedbetaling av langsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er presset og det jobbes i styret for å bedre likviditeten.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 250 235 955, sammenlignet med NOK 833 758 837 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 66 %, sammenlignet med 27 pr. 31.12.2021.

Egne aksjer

Selskapet eier ikke egne aksjer.

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen de neste årene er usikker. Nedgangen i etterspørselen etter næringseiendom og økte kostnader i forbindelse med boligbygging har påført konsernet økt byggetid og økte rentekostnader i byggetiden. Selv om det er litt stillstand i igangsettelse av nye prosjekter er markedsutsiktene gode når rentenivaet har stabilisert seg og markedet har tilpasset seg dette nivået. Mye tyder på at rentetoppen blir nådd i løpet av 2024 og at man i slutten av 2024 og 2025 kan forvente at renten skal noe ned.

Finansiell risiko

Den vesentligste risikoen i konsernet er knyttet til virksomheten i datterselskapene. Konsernet har ikke investert i verdipapirer.

Markedsrisiko

Datterselskapet Sennerudtoppen Bolig AS har lån på 41 074 502. Sennerudtoppen Bolig 2 AS har lån på 131 998 417. Disse lånene knytter seg til prosjektene på Sennerudtoppen. Det er avtalt løpende rente og lånene forfaller når prosjektene ferdigstilles og selges. Konsernet har i alt det alt vesentlige inntekter og kostander i norske kroner og er således lite eksponert for valutarisiko.

Kreditrisiko

Risikoen er primært knyttet til igangsatte prosjekter. Der kontrolleres risikoen gjennom løpende oppfølging av prosjektene og at fremdrift skjer på byggeplass. Ferdigstilte lokaler leies ut eller selges. Historisk har konsernet hatt ubetydelige tap på fordringer. Risikoen for tap på fordringer vurderes til lav.

Likviditetsrisiko

Konsernet har høy belåning i datterselskaper og likviditeten er under press som følge av manglende fremdrift i prosjektene så lenge godkjenning for igangsettelse ikke er gitt fra kommunen. Finansiering av fremtidige prosjekter vil være basert på en forsvarlig kombinasjon av egne midler og lån tilpasset prosjektene løpetid og forventede kontantstrøm.

Kommentert [dib4]: Det er ytterligere presiseringer i notekravene til opplysninger om egne aksjer for små, øvrige og store foretak. Opplysninger som følger av regnskapsloven § 7-27 siste ledd skal som utgangspunkt ifølge regnskapsdirektivet* gis i den regnskapspliktiges årsberetning, men den lovtekniske løsningen i Norge er å vise dette i note. NOU 2015:10 pkt 8.2.22 sier at "...opplysning i note vil da kvareta krav om opplysning i årsberetningen dersom den regnskapspliktige i årsberetningen uttrykkelig henviser til noteopplysningen". Oppfyllelse av kravet i regnskapsdirektivet synes å forutsette en henvisning fra årsberetning til noteopplysning om endring i beholdningen av egne aksjer.

Kommentert [dib5]: Det skal gis en redegjørelse i årsberetningen som gir grunnlag for å vurdere den regnskapspliktiges fremtidsutsikter. I den forbindelse skal det gis en vurdering av foretakets forventede økonomiske utvikling på et overordnet nivå med angivelse av de viktigste forutsetninger som er lagt til grunn. Se nærmere om krav til opplysninger om fremtidsutsikter og NRS 16.2.6. Teksten under er kun eksempler som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten.

Kommentert [dib6]: Det skal gis opplysninger om finansiell risiko som er av betydning for å bedømme foretakets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. I regnskapsloven er det en rekke spesifikke krav til tilleggsinformasjon om finansiell risiko og virkelig verdi på finansielle instrumenter. Regnskapslovens § 7-5 krever at store foretak skal opplyse om finansiell markedsrisiko. For finansielle omløpsmidler som er vurdert til virkelig verdi i samsvar med rskl § 5-8 første ledd skal det opplyses om anskaffelseskost, jf. rskl § 7-17. Videre er det krav om at det opplyses om markedsverdi for obligasjoner, jf. rskl § 7-20, samt for visse investeringer i selskaper, jf. rskl § 7-18. Opplysningene som gis i årsberetningen bør gis i sammenheng med opplysninger om finansiell risiko som gis ellers i årsregnskapet.



Fortsatt drift

Gitt uforutsigbarheten knyttet til igangsettelse fra kommunen kan det oppstå vesentlig usikkerhet knyttet til et foretaks evne til å operere under forutsetningen om fortsatt drift. Konsernets datterselskaper har investert tungt i eiendomsprosjekter som er avhengig av at igangsettelse gis fra kommunen.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet har solid egenkapital selv om det er press på likviditeten.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Sudrheim Invest AS:

Annen egenkapital 34 927 920

Totalt disponert 34 927 920

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Morselskapet har ingen ansatte. Konsernet 17 ansatte ved utgangen av 2022. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Konsernets personalpolitikk har som målsetting å skape en attraktiv arbeidsplass samt oppfylle de relevante lover og regler som gjelder for helse, miljø og sikkerhet.

Det har ikke vært registrert fraværsskader eller sykefravær som er unormale for bransjen. Samlet sykefravær har vært på 1,2%. Det har ikke inntruffet alvorlige ulykker i morselskap, i datterselskapene eller våre kontraktspartnere i pågående prosjekter.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har en personalpolitikk som tar sikte på å ivareta likestilling både hva gjelder kjønn, legning og etnisk bakgrunn. Det legges vekt på å følge diskrimineringsloven, og det arbeides aktivt for å fremme lovens formål i ulike deler av virksomheten. Det gjelder bl.a. rekruttering, utvikling, avansement, lønns- og arbeidsvilkår og beskyttelse mot trakassering. Andelen av kvinnelige ansatte utgjorde 23,5 %

Ytelser, lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer - lederlønnserklæring

I forbindelse med avleggelse av årsregnskap for 2022 ble det i 2023 avdekket en feilføring i et datterselskap som medførte at selskapets eier ble skyldig selskapet kr. 14 947 072 pr. 31.12.22. Dette var aksjonær naturlig nok ikke klar over. Gjennom 2023 har aksjonær tilført selskapet midler løpende og pr. dato for avleggelse av årsregnskapet er forholdet i sin helhet tilbakebetalt. Lånet, som pr. oktober 23 ikke var kjent, er ikke renteberegnet. Dette var en utilsiktet hendelse og forholdet er rettet opp i 2023.

Kommentert [dib7]: Redegjørelsen skal inneholde en oversikt over de viktigste trekkene ved foretakets finansielle risiko. I denne sammenheng må en vurdere å gi informasjon om driftstilknnyttet markedsrisiko og samlet finansiell markedsrisiko. Se nærmere NRS 16.2.7.2. Teksten under er kun et eksempel som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten.

Kommentert [dib8]: Samlet finansiell markedsrisiko knyttet til finansielle instrumenter vil være en kombinasjon av renterisiko, valutarisiko, råvareprisrisiko og eventuelt aksjerisiko. En må vurdere å spesifisere kredittrisikoen for hovedgrupper av finansielle instrumenter. Se nærmere krav til innhold i NRS 16.2.7.2. Teksten under er kun et eksempel som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten.

Kommentert [dib9]: Samlet finansiell markedsrisiko knyttet til finansielle instrumenter vil være en kombinasjon av renterisiko, valutarisiko, råvareprisrisiko og eventuelt aksjerisiko. En må vurdere å spesifisere kredittrisikoen for hovedgrupper av finansielle instrumenter. Se nærmere krav til innhold i NRS 16.2.7.2. Teksten under er kun et eksempel som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten.

Kommentert [dib10]: Finansielle instrumenter kan medføre ulike likviditetsmessige virkninger. Det kan være relevant å opplyse om slike likviditetsmessige virkninger. Omfanget av informasjon om dette i årsberetningen kan avveies i forhold til informasjonen som gis i årsregnskapet. Se nærmere krav til innhold i NRS 16.2.7.2.

Kommentert [dib11]: Finansielle instrumenter kan medføre ulike likviditetsmessige virkninger. Det kan være relevant å opplyse om slike likviditetsmessige virkninger. Omfanget av informasjon om dette i årsberetningen kan avveies i forhold til informasjonen som gis i årsregnskapet. Se nærmere krav til innhold i NRS 16.2.7.2.



Ytre miljø

Morselskapets og konsernets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø på annen måte enn det som er normalt for bransjen og som ligger innenfor de lover og regler som regulerer dette.

Det arbeides løpende med å utvikle vår virksomhet i stadig mer bærekraftig retning. Mål for virksomhetens påvirkning på det ytre miljø skal legges i årlige handlingsplaner, og ledelse og ansatte arbeider aktivt med stadige forbedringer.

Sørumsand 29.12.2023

Ove Martin Trøen
Daglig leder

Ove Martin Trøen
Styreleder

Kommentert [dib12]: Fortsatt drift-forutsetningen skal omtales i årsberetningen og vil dekke tre prinsipielt forskjellige situasjoner; utvilsom fortsatt drift, usikker fortsatt drift og avvikling. Se nærmere om opplysninger om fortsatt drift og kravene i NRS 16.2.8. Teksten under er kun eksempler som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten. Det er ikke nødvendigvis krav om å opplyse om fortsatt drift i et eget hovedpunkt i årsberetningen. En alternativ løsning kan være å gi denne informasjonen sammen med redegjørelsen for årsregnskapet.

Kommentert [dib13]: Ifølge NRS 16.2.9 tillater regnskapsloven at resultatdisponeringen gis i tilknytning til resultatregnskapet, i egen oppstilling av endringer i egenkapitalen eller i note. Årsberetningen skal, dersom dette ikke fremgår av årsregnskapet, inneholde fullstendig informasjon om styrets forslag til disponering av resultatet eller inndekning av eventuelt underskudd. Styret bør begrunne forslaget i forhold til eventuelle inntjeningsmål, utbyttepolitikk og mål for kapitalstruktur. Teksten under er kun eksempler som må tilpasses med relevant informasjon for den aktuelle enheten.



Konsernregnskap 2022

**SUDRHEIM INVEST AS
1920 SØRUMSAND**

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

**Konsern**
Resultatregnskap for 2022
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	49 416 177	234 009 968
Annen driftsinntekt	1	153 600 584	23 556 101
Sum driftsinntekter		203 016 761	257 566 069
Varekostnad		(12 788 717)	(188 876 981)
Lønnskostnad	2, 3	(11 160 572)	(20 980 884)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(3 070 681)	(4 754 616)
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(112 500 000)	0
Annen driftskostnad		(13 598 402)	(23 088 673)
Sum driftskostnader		(153 118 372)	(237 701 155)
Driftsresultat		49 898 388	19 864 914
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		(45 991 374)	82 338
Annen renteinntekt		1 371 689	683 826
Annen finansinntekt		2 198 553	114 817 846
Sum finansinntekter		(42 421 132)	115 584 011
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	(50 000 000)	0
Annen rentekostnad		(16 713 096)	(9 042 241)
Sum finanskostnader		(66 713 096)	(9 042 241)
Netto finans		(109 134 228)	106 541 770
Resultat før skattekostnad		(59 235 840)	126 406 684
Skattekostnad	6	(3 131 104)	(393 554)
Årsresultat		(62 366 944)	126 013 130
Årsresultat etter minoritetsinteresser		(62 366 944)	126 013 130
Overføringer			
Konsernbidrag		0	30 117 647
Overføringer til/fra annen egenkapital		(62 366 944)	95 895 483
Sum overføringer og disponeringer		(62 366 944)	126 013 130



Konsern
Balanse for perioden 2022
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	170 857 679	268 560 788
Maskiner og anlegg	4	108 000	136 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	7 848 895	15 217 127
Sum varige driftsmidler		178 814 574	283 914 715
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	418 995 648	62 800 460
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	40 858 091
Investeringer i aksjer og andeler		990 296	990 296
Andre fordringer	8	37 745 280	739 729
Sum finansielle anleggsmidler		457 731 224	105 388 577
Sum anleggsmidler		636 545 798	389 303 293
Omløpsmidler			
Varer	7, 9	130 549 089	323 007 553
Sum varer		130 549 089	323 007 553
Fordringer			
Kundefordringer		15 635 759	86 638 615
Andre fordringer	10	17 856 349	10 089 909
Sum fordringer		33 492 108	96 728 524
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		1	0
Sum investeringer		1	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	461 213	24 089 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 213	24 089 943
Sum omløpsmidler		164 502 411	443 826 020
Sum eiendeler		801 048 209	833 129 312

**Konsern**
Balanse for perioden 2022
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 600,00)	12	600 000	600 000
Overkurs	12	3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital	12	2 400	0
Sum innskutt egenkapital		605 400	603 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	386 498 021	224 890 033
Udekket tap	12	0	0
Sum opptjent egenkapital		386 498 021	224 890 033
Sum egenkapital		387 103 421	225 493 033
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 815 600	241 524
Sum avsetning for forpliktelser		2 815 600	241 524
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	282 453 877	370 361 802
Øvrig langsiktig gjeld		18 446 513	922 225
Sum annen langsiktig gjeld		300 900 390	371 284 027
Sum langsiktig gjeld		303 715 990	371 525 551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 157 850	62 322 277
Betalbar skatt	6	289 165	0
Skyldige offentlige avgifter	11	4 413 989	3 376 097
Annen kortsiktig gjeld	13	88 367 794	170 412 355
Sum kortsiktig gjeld		110 228 797	236 110 729
Sum gjeld		413 944 788	607 636 280
Sum egenkapital og gjeld		801 048 209	833 129 313

SØRUMSAND, 29.02.2024
SUDRHEIM INVEST ASOve Martin Trøen
Styrets leder/daglig leder



Noter 2022

SUDRHEIM INVEST AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Konsernet har fra 2021 til 2022 avhendet aksjer i flere selskap til Teleheim AS. Enkelte estimat vil derfor ikke være sammenlignbare. Implementering av minoritetsselskap er gjort etter EK metoden. Datterselskap er implementert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Gevinst ved avhendig av aksjer til Teleheim AS er tatt med med 50 % av regnskapsmessig gevinst på bakgrunn av at konsernet eier 50 % av Teleheim AS.



Note 1 - Inntekt

Gevinst ved salg av aksjer	141 883 903
Salg av eiendom	40 680 810
Annen leieinntekt, losji ogl.	20 452 048
Sum	203 016 761

Gevinst ved salg av aksjer er klassifisert som driftsinntekt ihht NRS 17. Gevint er tatt med med 50 % på bakgrunn av at konsernet eier av 50 % i kjøper.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatt m.v

Lønnskostnader består av følgende poster:	Morselskap	2022	2021
Lønninger	0	9 112 500	17 808 870
Folketrygdavgift	0	1 289 905	2 634 651
Pensjonskostnader	0	690 883	130 863
Andre lønnskostnader	0	67 284	406 500
Sum lønnskostnader	0	11 160 572	20 980 884

Konsernet har i 2022 hatt 10 årsverk fordelt på 17 ansatte. For 2021 var antall årsverk 19 årsverk fordelt på 30 ansatte.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Mor Kunst	Konsern Tomter/eiendom	Konsern Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	5 000	268 560 788	15 348 927	283 914 715
Tilgang	0	165 299 285	2 165 000	167 464 285
Avgang ifm salg aksjer	0	-149 865 322	-3 123 895	-152 989 217
Avgang	0		-2 733 894	-2 733 894
Anskaffelseskost 31.12	5 000	283 994 751	11 656 138	295 655 889
Nedskrivning	0	-112 500 000		-112 500 000
Avgang ifm salg aksjer			-1 270 631	-1 270 631
Årets avskrivninger 31.12.	0	-637 072	-2 433 609	-3 070 681
Balanseført verdi 31.12.	5 000	170 857 679	7 951 895	178 814 574
Årets avskrivninger	0	637 072	3 704 243	4 341 315

Konsernets utbyggingsprosjekter ved Sennerudtoppen, Lillestrøm Kommune, er nedskrevet med kr. 112 500 000 i 2022.



Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v

Selskapet har aksjer i følgende selskap:

	Kommune	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital
Sudrheim Drift AS	Lillestrøm	100,00 %	- 21 254 635	9 208 044
Sudrheimgruppen Lodges AS	Lillestrøm	100,00 %	7 827	337 717
Sudrheimgruppen Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 546	206 129
Sudrheimgruppen Entreprenør AS	Lillestrøm	100,00 %	- 206 812	1 869 849
Sudrheimgruppen Eiendom AS	Lillestrøm	100,00 %	5 953	373 934
Kuskerudvegen 7 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 4 748	36 569
Kuskerudvegen 1 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 18 648	30 000
Sennerudtoppen Bolig 2 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 131 024 176	- 119 412 401
Bekkenkvarålet Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 4 645	36 571
Bekkenkvarålet Næring AS	Lillestrøm	100,00 %	158 438	36 569
Solvoll Boligutvikling AS	Lillestrøm	100,00 %	- 14 063 444	- 5 865 863
STB 1-201 AS	Lillestrøm	100,00 %	110 471	30 000
STB 2-204 og 2-303 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 558	30 000
STB 2-403 og 3-302 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 964	30 000
STB 3-504 og 3-505 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 14 585	30 000
STB 3-504 og 3-605 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 7 180	30 000
STB 5-303 og 5-403 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 9 518	30 000
STB 6-305 og 3-603 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 8 344	30 000
STB 4-201 og 4-502 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 8 195	29 983
STB 4-503 og 5-204 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 9 208	30 000
STB 5-201 og 5-502 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 13 718	30 000
Sennerudtoppen Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 116 534 715	- 61 403 774
Sennerudtoppen Parkering AS	Lillestrøm	100,00 %	- 109 982 834	39 154 439
Sennerudtoppen Næring 2 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 89 096	86 610
Sennerudtoppen Næring 3 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 34 148	66 854
Sennerudtoppen Næring 4 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 34 944	139 956
Sennerudtoppen Næring 5 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 1 482 764	- 1 133 117
Romerikeshow AS	Lillestrøm	100,00 %	132 190	61 144
Troen Bros Care Invest AS	Lillestrøm	100,00 %	- 31 798	30 000
Moland park Arendal seksjon 8 og 9 AS	Arendal	100,00 %	- 172 133	160 262
RGP Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	53 823	4 657 221
Sudrheim Aviation Group AS	Lillestrøm	14,67 %	889 703	89 392 134
Sørumsand Trævare Fabrik AS	Lillestrøm	100,00 %	- 224 344	11 570 045

Tilknyttede selskap

	Kommune	stemmerett	Årsresultat	Egenkapital
Teleheim AS	Lillestrøm	50,00 %	- 91 564 293	- 162 539 292
Trysilfjellet Utvikling AS	Lillestrøm	74,00 %	- 376 514	- 4 392 023
Kuskerudvegen 4 Bolig AS	Lillestrøm	50,00 %	- 32 934	1 139 251
Verkstedhagen AS	Tromsø	50,00 %	105 853	9 051 486

100% av resultat og EK er spesifisert i noten

Gevinst og tap realisasjon aksjer i 2022.

Gevinst	Tap
141 883 903	0



Note 6 - Skattekostnad

	Resultat	Balansen
Betalbar skatt	7 895 852	289 165
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	149 995	
Skatt på konsernbidrag	-7 606 687	
Endring utsatt skatt	2 691 944	
Netto skattekostnad i resultatregnskapet	3 131 104	289 165

Grunnlag for betalbar skatt fremkommer slik:

Resultat før skatt	-476 201 675
- permanent forskjell	370 265 371
- endring midlertidig forskjell	96 757 947
- bruk av fremførbart underskudd	-7 466 096
Konsernbidrag	34 575 850
Grunnlag for betalbar skatt	17 931 397

Utsatt skatt/utsatt skattefordel:	1.1.	31.12.	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	1 325 230	-103 405 303	104 730 533
Omløsmidler	3 965 374	11 924 775	-7 959 401
Skm. Fremførbart underskudd	-7 660 810	-17	-7 660 793
Gevinst- og tapskonto	-90 926	-72 740	-18 186
Netto grunnlag	-2 461 132	-91 553 285	89 092 153
Sum midlertidige forskjeller	-2 461 132	-91 553 285	89 092 153
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	-541 449	-20 141 723	19 600 274

Bokført utsatt skatt 01.01 er kr 241 524 og pr 31.12 kr 2 815 600

Alle midlertidig forskjelliger kan utlignes, dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.



Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon og pantstillelse

	2022	2021
Nordic Corporate Bank	10 000 000	10 000 000
LLB	45 637 273	65 164 710
Pareto	226 070 957	280 423 877
De Lage Landen	322 604	433 601
DnB	423 043	1 825 930
Nordea		316 767
Santander		516 892
Skagerrakbanken		11 680 025
sum	<u>282 453 877</u>	<u>370 361 802</u>

Av konsernets gjeld forfaller kr 109 390 957 senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. For den eksterne gjelden er det tatt samlet sikkerhet i eiendommene, driftsløsøre og fordringer i konsernet. Det er også stillet sikkerhet utenfor konsernet. Det betales ikke avdrag på lånene.

Note 8 - Andre finansielle fordringer

Andre finansielle fordringer består av:

	2022	2021
Telecom AS	36 750 000	
Forskuddsbetalte kostnader	807 900	
Andre fordringer	187 380	739 729
Sum	<u>37 745 280</u>	<u>739 729</u>

Note 9 - Varelager

Selskapets varelager består av pågående og kostnader knyttet til fremtidige prosjekter ved Sørumsand, Arendal og Råholt.

	2022	2021
Sørumsand	129 563 656	296 314 182
Råholt	0	26 693 371
Arendal	985 432	
	<u>130 549 088</u>	<u>323 007 553</u>

Eiendomsprosjektet ved Sørumsand består av næringslokaler, leiligheter og pakeringsanlegg. Trinn 1 og parkeringsanlegg er ferdigstilt og overført til driftsmidler.

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

	2022	2021
Eier	12 608 947	0
Forskuddsbetalte kostnader	237 737	250 077
Forskuddsbetalt båt	4 257 925	2 000 000
Til gode mva	459 265	0
Ansatte	118 794	457 535
Andre fordringer	173 683	7 382 298
Sum	<u>17 856 351</u>	<u>10 089 910</u>



Note 11 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 933
Skyldig skattetrekk pr. 31.12 utgjør kr. 1 227 360

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Annen EK Sum
Inngående balanse	600 000	3 000	0	224 890 033	225 493 033
Innb. ikke registrert AS kap.	2 400				2 400
Minoritetsselskap EK metoden				418 995 648	418 995 648
Konsernselskap					
Udekket tap nettet mot EK				-199 475 591	-199 475 591
Endring ifm avgang av aksjer				4 454 874	4 454 874
Årets resultat				-62 366 944	-62 366 944
Utgående balanse	602 400	3 000	0	386 498 021	387 103 421

Tilknyttede selskap er lagt inn etter EK metoden og lagt direkte mot annen egenkapital.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Edvin Gjevik	14 566 298	11 566 298
Arild Hestås Invest	8 158 278	8 152 398
Oppgjør tilbakekjøp aksjer	2 083 333	37 401 042
Sørlandet Resort Drift AS	1 168 554	0
Forskudd fra kunder	269 750	116 500
Gjeld til ansatte og eiere	90 911	0
Påløpt kostnad	788 932	18 108 777
Skyldig lønn	175 304	0
Påløpt rente	1 008 529	5 159 475
Feriepenger	1 003 220	1 039 652
Periodisert inntektsføring	57 691 181	58 281 840
Annen kortsiktig gjeld	1 363 505	30 586 374
	88 367 795	170 412 356



Arsoppgjør for 2022

**SUDRHEIM INVEST AS
1920 SØRUMSAND**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2022 SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	328 208
Annen driftsinntekt		0	39 950
Sum driftsinntekter		0	368 158
Varekostnad		(90 994)	(298 371)
Annen driftskostnad	1	(368 532 737)	(4 591 275)
Sum driftskostnader		(368 623 731)	(4 889 646)
Driftsresultat		(368 623 731)	(4 521 488)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		0	82 338
Annen renteinntekt		1 310 003	664 591
Annen finansinntekt		296 838 774	114 785 999
Sum finansinntekter	2	298 148 777	115 532 928
Nedskrivning av finansielle eiendeler		(43 647 893)	0
Annen rentekostnad		(3 965 512)	(6 072 419)
Annen finanskostnad	2	0	0
Sum finanskostnader		(47 613 405)	(6 072 419)
Netto finans		250 535 372	109 460 509
Resultat før skattekostnad		(118 088 359)	104 939 021
Skattekostnad	3, 4	(149 995)	(208 801)
Årsresultat		(118 238 354)	104 730 220
Overføringer			
Konsernbidrag		0	740 293
Annen egenkapital		(118 238 354)	103 989 927
Sum		(118 238 354)	104 730 220



Balanse pr. 31. desember 2022 SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	5	5 000	5 000
Sum varige driftsmidler		5 000	5 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	12 188 907	201 759 820
Lån til foretak i samme konsern	2, 6	132 935 827	129 757 167
Investeringer i tilknyttet selskap	2	24 950 797	62 800 460
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2, 6	224 113 703	40 858 093
Andre fordringer		36 750 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		430 939 234	435 175 541
Sum anleggsmidler		430 944 234	435 180 541
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 815
Andre fordringer	7	12 727 741	457 535
Sum fordringer		12 727 741	461 350
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		1	0
Sum investeringer		1	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 006	21 325 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 006	21 325 717
Sum omløpsmidler		12 755 747	21 787 067
Sum eiendeler		443 699 981	456 967 608

**Balanse pr. 31. desember 2022**
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1000 aksjer a kr.600,00)	8, 9	600 000	600 000
Overkurs	9	3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital	9	2 400	0
Sum innskutt egenkapital		605 400	603 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	258 563 583	293 129 944
Sum opptjent egenkapital		258 563 583	293 129 944
Sum egenkapital	9	259 168 983	293 732 944
Gjeld			
Utsatt skatt	4	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 492 710	29 985 000
Langsiktig konserngjeld	2	113 087 498	49 233 299
Sum annen langsiktig gjeld		156 580 208	79 218 299
Sum langsiktig gjeld		156 580 208	79 218 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		782 191	159 119
Annen kortsiktig gjeld		26 293 300	78 996 901
Gjeld til aksjonærer og nærstående		875 299	4 860 346
Sum kortsiktig gjeld		27 950 790	84 016 365
Sum gjeld		184 530 998	163 234 664
Sum egenkapital og gjeld		443 699 981	456 967 608

SØRUMSAND, 29.02.2024
SUDRHEIM INVEST ASOve Martin Trøen
Styrets leder / Daglig leder



Noter 2022 SUDRHEIM INVEST AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Selskapet har aksjer i følgende selskap:

	Kommune	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital
Sudrheim Drift AS	Lillestrøm	100,00 %	- 21 254 635	9 208 044
Sudrheimgruppen Lodges AS	Lillestrøm	100,00 %	7 827	337 717
Sudrheimgruppen Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 546	206 129
Sudrheimgruppen Entreprenør AS	Lillestrøm	100,00 %	- 206 812	1 869 849
Sudrheimgruppen Eiendom AS	Lillestrøm	100,00 %	5 953	373 934
Kuskerudvegen 7 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 4 748	36 569
Kuskerudvegen 1 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 18 648	30 000
Sennerudtoppen Bolig 2 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 131 024 176	- 119 412 401
Bekkenkvartalet Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 4 645	36 571
Bekkenkvartalet Næring AS	Lillestrøm	100,00 %	158 438	36 569
Solvoll Boligutvikling AS	Lillestrøm	100,00 %	- 14 063 444	- 5 856 863
STB 1-201 AS	Lillestrøm	100,00 %	110 471	30 000
STB 2-204 og 2-303 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 558	30 000
STB 2-403 og 3-302 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 964	30 000
STB 3-504 og 3-503 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 14 895	30 000
STB 3-504 og 3-605 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 7 180	30 000
STB 5-303 og 5-403 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 9 518	30 000
STB 6-305 og 3-603 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 8 344	30 000
STB 4-201 og 4-502 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 8 195	29 983
STB 4-503 og 5-204 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 9 208	30 000
STB 5-201 og 5-502 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 13 718	30 000
Sennerudtoppen Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 116 534 715	- 61 403 774
Romerikeshow AS	Lillestrøm	100,00 %	132 190	61 144
Troen Bros Care Invest AS	Lillestrøm	100,00 %	- 31 798	30 000
Moland park Arendal seksjon 8 og 9 AS	Arendal	100,00 %	- 172 133	160 262
RGP Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	53 823	4 657 221
Sudrheim Aviation Group AS	Lillestrøm	14,67%	889 703	89 392 134
Sørumsand Trævare Fabrik AS	Lillestrøm	100,00 %	- 224 344	11 570 045
			2022	2021
Langsiktig lån gitt til konsernselskap:			132 935 827	129 757 167
Langsiktig gjeld til konsernselskap:			113 087 498	49 233 299

Tilknyttede selskap

	Kommune	stemmerett	Årsresultat	Egenkapital
Teleheim AS	Lillestrøm	50,00 %	- 40 348 256	21 246 172
Trysilfjellet Utvikling AS	Lillestrøm	74,00 %	- 376 514	- 4 392 023
Kuskerudvegen 4 Bolig AS	Lillestrøm	50,00 %	- 32 934	1 139 251
Verkstedhagen AS	Tromsø	50,00 %	105 853	9 051 486

Langsiktig fordring konsern/tilknyttet selskap:	224 113 703	40 858 093
Langsiktig gjeld konsern/tilknyttet selskap:	0	49 233 299

Gevinst og tap realisasjon aksjer i 2022.

	Gevinst	Tap
	296 838 774	0

Selskapet har hatt følgende transaksjoner med konsernselskap

	2022	2021
Finansinntekter	1 310 003	664 591



BankID Signing
Ove M Trøen
2024-03-04



Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(118 088 359)	104 939 021
Konsernbidrag		82 338
+/- Permanente forskjeller	116 106 392	(102 110 843)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(8 100)	(24 525)
- Fremførbart underskudd		(1 936 896)
Årets skattegrunnlag	(1 990 067)	949 094
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		208 801
Sum		208 801
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	149 995	
Skattekostnad i resultatregnskapet	149 995	208 801
Betalbar skatt i skattekostnad		208 801
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(208 801)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Gevinst- og tapskonto	(40 499)	(32 399)	(8 100)
Netto forskjeller	(40 499)	(32 399)	(8 100)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	40 499	32 399	8 100
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 7 128

Note 5 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	5 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	5 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	0
Balanseført verdi 31.12.2022	5 000
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	0

Selskapets driftsmidler består av kunst og avskrives ikke.

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

357 049 531



Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

	Styremedlemmer
Samlet lån	12 727 741
Samlet sikkerhetsstillelse	0
Rentesats	0,00 %

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Selskapet har gitt et lån til aksjonær. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet. Lånet er ikke renteberegnet.

Note 8 - Aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital er delt inn i A- og B-aksjer. A-aksjene, 4 stk, har alle rettigheter, mens B-aksjene, 996 stk, er uten stemme- og utbytterett.

Type	Eier	ant.aksjer	Eierandel	Fordring/gjeld
A-aksjer	Ove Martin Trøen	4	0,4 %	12 608 947
B-aksjer	Ove Martin Trøen	96	9,6 %	
B-aksjer	Kristian Trøen	225	22,5 %	-85 742
B-aksjer	Martin Trøen	225	22,5 %	-247 757
B-aksjer	Haakon Trøen	225	22,5 %	-50 000
B-aksjer	Oliver Trøen	225	22,5 %	-494 200
Sum		1 000	100 %	11 731 248

Mellomværende er ikke renteberegnet.

Konsernregnskap utleveres ved henvendelse til selskapets kontor, Sørumsandveien 68C, Sørumsand

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
EK 1.1	600 000	3 000	293 129 945	293 732 945
Annen endring/gjeldsettergivelse			83 671 992	83 671 692
Ikke registrert kapitalforhøyelse			2 400	2 400
Årets resultat			-118 238 354	-118 238 354
EK 31.12	600 000	3 000	258 565 983	259 168 983

Note 10 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. For den eksterne gjelden er det tatt samlet sikkerhet i eiendommene, driftsløsøre og fordringer i konsernet. Det er også stillet sikkerhet utenfor selskapene. Det betales ikke avdrag på lånene. For mer informasjon se note 6 gjeld til kredittinstitusjoner i konsernregnskapet.



Sudrheim Invest AS

Kontantstrømoppstilling 01.01.22-31.12.22

Likvider tilført/brukt på virksomheten	Note	
Årsresultat	9	-118 238 354
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	2	-296 838 774
Nedskrivning anleggsmidler		43 647 893
Endring utsatt skatt		0
Tilført fra årets virksomhet		<u>-371 429 235</u>
Endring i lager, debitorer og kreditorer		626 887
Endring i andre tidsavgerensningsposter		<u>388 698 128</u>
A = netto likviditetsendring fra virksomhet		17 895 780
 Likvider tilført/brukt på investeringer		
Investeringer i varige driftsmidler	5	0
Salg av varige driftsmidler		0
Endring i andre investeringer		<u>0</u>
B = netto likviditetsendring fra investering		0
 Likvider tilført/brukt på finansiering		
Økt gjeld	10	-39 195 891
Innbetaling av egenkapital	9	<u>2 400</u>
C = nett likviditetsendring fra finansiering		-39 193 491
 Likviditetsbeholdning 1.1		21 325 717
A+B+C netto endring i likvider gjennom året		<u>-21 297 711</u>
Likviditetsbeholdning 31.12		<u>28 006</u>



Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i
Sudrheim Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold om resultater og kontantstrømmer

Vi har revidert årsregnskapet for Sudrheim Invest AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 118 238 354 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 62 366 944. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Vi gjør oppmerksom på omtale av fortsatt drift i årsberetningen hvor det fremgår at Sudrheim Invest AS har flere datterselskaper som har investert tungt i eiendomsprosjekter med lånefinansiering. Midlene som ikke er brukt av det selskapet som har tatt opp lånet, har blitt lånt videre til andre selskaper i konsernet. Som det fremgår av note 2 til selskapsregnskapet, har Sudrheim Invest AS dermed betydelige innlån fra og utlån til egne konsernselskaper.

Vi ser en vesentlig risiko for at den manglende/svake likviditeten i konsernet kan utløse betydelige utfordringer med fortsatt drift, ikke bare for selskapet, men for hele konsernet på grunn av risikoen for manglende gjennomføringssevne av eiendomsprosjektene.

Som angitt i årsberetningen, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i årsberetningen, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift.

Etter det vi kan se har det ikke blitt avgitt konsernregnskap for 2021 og det har derfor vært nødvendig for selskapet å utarbeide sammenligningstall for 2021 i forbindelse med avleggelsen av årsregnskapet for konsernet for 2022.



Vi ble valgt til revisor i januar 2024 og har ikke ved andre revisjonshandlinger vært i stand til å skaffe oss tilfredsstillende grunnlag for å kunne vurdere alle selskapets og konsernets inngående balanser herunder kontantstrøm ved årets begynnelse, og derigjennom årsresultatet for 2022 og kontantstrømmen for 2022.

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 og konsernet 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 med forbehold.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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. Som beskrevet i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, har vi ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig bevis for resultatet og kontantstrømmene ved årets begynnelse. Vi har følgelig ikke vært i stand til å konkludere på om årsberetningen og annen øvrig informasjon inneholder vesentlig feilinformasjon.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen, med unntak av den mulige virkningen av forholdet beskrevet i avsnittet over,

- 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.



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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 12 727 741 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8–7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet.

Oslo, 4. mars 2024
MOORE AS

Jan Gudevold
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Konsernregnskap 2022

**SUDRHEIM INVEST AS
1920 SØRUMSAND**

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

**Konsern**
Resultatregnskap for 2022
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	49 416 177	234 009 968
Annen driftsinntekt	1	153 600 584	23 556 101
Sum driftsinntekter		203 016 761	257 566 069
Varekostnad		(12 788 717)	(188 876 981)
Lønnskostnad	2, 3	(11 160 572)	(20 980 884)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(3 070 681)	(4 754 616)
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(112 500 000)	0
Annen driftskostnad		(13 598 402)	(23 088 673)
Sum driftskostnader		(153 118 372)	(237 701 155)
Driftsresultat		49 898 388	19 864 914
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		(45 991 374)	82 338
Annen renteinntekt		1 371 689	683 826
Annen finansinntekt		2 198 553	114 817 846
Sum finansinntekter		(42 421 132)	115 584 011
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	(50 000 000)	0
Annen rentekostnad		(16 713 096)	(9 042 241)
Sum finanskostnader		(66 713 096)	(9 042 241)
Netto finans		(109 134 228)	106 541 770
Resultat før skattekostnad		(59 235 840)	126 406 684
Skattekostnad	6	(3 131 104)	(393 554)
Årsresultat		(62 366 944)	126 013 130
Årsresultat etter minoritetsinteresser		(62 366 944)	126 013 130
Overføringer			
Konsernbidrag		0	30 117 647
Overføringer til/fra annen egenkapital		(62 366 944)	95 895 483
Sum overføringer og disponeringer		(62 366 944)	126 013 130



Konsern
Balanse for perioden 2022
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	170 857 679	268 560 788
Maskiner og anlegg	4	108 000	136 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	7 848 895	15 217 127
Sum varige driftsmidler		178 814 574	283 914 715
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	418 995 648	62 800 460
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	40 858 091
Investeringer i aksjer og andeler		990 296	990 296
Andre fordringer	8	37 745 280	739 729
Sum finansielle anleggsmidler		457 731 224	105 388 577
Sum anleggsmidler		636 545 798	389 303 293
Omløpsmidler			
Varer	7, 9	130 549 089	323 007 553
Sum varer		130 549 089	323 007 553
Fordringer			
Kundefordringer		15 635 759	86 638 615
Andre fordringer	10	17 856 349	10 089 909
Sum fordringer		33 492 108	96 728 524
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		1	0
Sum investeringer		1	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	461 213	24 089 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 213	24 089 943
Sum omløpsmidler		164 502 411	443 826 020
Sum eiendeler		801 048 209	833 129 312



Konsern
Balanse for perioden 2022
SUDRHEIM INVEST AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 600,00)	12	600 000	600 000
Overkurs	12	3 000	3 000
Annen innskutt egenkapital	12	2 400	0
Sum innskutt egenkapital		605 400	603 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	386 498 021	224 890 033
Udekket tap	12	0	0
Sum opptjent egenkapital		386 498 021	224 890 033
Sum egenkapital		387 103 421	225 493 033
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 815 600	241 524
Sum avsetning for forpliktelser		2 815 600	241 524
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	282 453 877	370 361 802
Øvrig langsiktig gjeld		18 446 513	922 225
Sum annen langsiktig gjeld		300 900 390	371 284 027
Sum langsiktig gjeld		303 715 990	371 525 551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 157 850	62 322 277
Betalbar skatt	6	289 165	0
Skyldige offentlige avgifter	11	4 413 989	3 376 097
Annen kortsiktig gjeld	13	88 367 794	170 412 355
Sum kortsiktig gjeld		110 228 797	236 110 729
Sum gjeld		413 944 788	607 636 280
Sum egenkapital og gjeld		801 048 209	833 129 313

SØRUMSAND, 29.02.2024
SUDRHEIM INVEST AS

Ove Martin Trøen
Styrets leder/daglig leder



Noter 2022

SUDRHEIM INVEST AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Konsernet har fra 2021 til 2022 avhendet aksjer i flere selskap til Teleheim AS. Enkelte estimat vil derfor ikke være sammenlignbare. Implementering av minoritetsselskap er gjort etter EK metoden. Datterselskap er implementert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Gevinst ved avhendig av aksjer til Teleheim AS er tatt med med 50 % av regnskapsmessig gevinst på bakgrunn av at konsernet eier 50 % av Teleheim AS.



Note 1 - Inntekt

Gevinst ved salg av aksjer	141 883 903
Salg av eiendom	40 680 810
Annen leieinntekt, losji ogl.	20 452 048
Sum	203 016 761

Gevinst ved salg av aksjer er klassifisert som driftsinntekt ihht NRS 17. Gevint er tatt med med 50 % på bakgrunn av at konsernet eier av 50 % i kjøper.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatt m.v

Lønnskostnader består av følgende poster:	Morselskap	2022	2021
Lønninger	0	9 112 500	17 808 870
Folketrygdavgift	0	1 289 905	2 634 651
Pensjonskostnader	0	690 883	130 863
Andre lønnskostnader	0	67 284	406 500
Sum lønnskostnader	0	11 160 572	20 980 884

Konsernet har i 2022 hatt 10 årsverk fordelt på 17 ansatte. For 2021 var antall årsverk 19 årsverk fordelt på 30 ansatte.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Mor Kunst	Konsern Tomter/eiendom	Konsern Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	5 000	268 560 788	15 348 927	283 914 715
Tilgang	0	165 299 285	2 165 000	167 464 285
Avgang ifm salg aksjer	0	-149 865 322	-3 123 895	-152 989 217
Avgang	0		-2 733 894	-2 733 894
Anskaffelseskost 31.12	5 000	283 994 751	11 656 138	295 655 889
Nedskrivning	0	-112 500 000		-112 500 000
Avfgang ifm salg aksjer			-1 270 631	-1 270 631
Årets avskrivninger 31.12.	0	-637 072	-2 433 609	-3 070 681
Balanseført verdi 31.12.	5 000	170 857 679	7 951 895	178 814 574
Årets avskrivninger	0	637 072	3 704 243	4 341 315

Konsernets utbyggingsprosjekter ved Sennerudtoppen, Lillestrøm Kommune, er nedskrevet med kr. 112 500 000 i 2022.



Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v

Selskapet har aksjer i følgende selskap:

	Kommune	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital
Sudrheim Drift AS	Lillestrøm	100,00 %	- 21 254 635	9 208 044
Sudrheimgruppen Lodges AS	Lillestrøm	100,00 %	7 827	337 717
Sudrheimgruppen Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 546	206 129
Sudrheimgruppen Entreprenør AS	Lillestrøm	100,00 %	- 206 812	1 869 849
Sudrheimgruppen Eiendom AS	Lillestrøm	100,00 %	5 953	373 934
Kuskerudvegen 7 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 4 748	36 569
Kuskerudvegen 1 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 18 648	30 000
Sennerudtoppen Bolig 2 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 131 024 176	- 119 412 401
Bekkenkvarålet Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 4 645	36 571
Bekkenkvarålet Næring AS	Lillestrøm	100,00 %	158 438	36 569
Solvoll Boligutvikling AS	Lillestrøm	100,00 %	- 14 063 444	- 5 865 863
STB 1-201 AS	Lillestrøm	100,00 %	110 471	30 000
STB 2-204 og 2-303 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 558	30 000
STB 2-403 og 3-302 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 17 964	30 000
STB 3-504 og 3-505 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 14 585	30 000
STB 3-504 og 3-605 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 7 180	30 000
STB 5-303 og 5-403 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 9 518	30 000
STB 6-305 og 3-603 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 8 344	30 000
STB 4-201 og 4-502 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 8 195	29 983
STB 4-503 og 5-204 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 9 208	30 000
STB 5-201 og 5-502 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 13 718	30 000
Sennerudtoppen Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	- 116 534 715	- 61 403 774
Sennerudtoppen Parkering AS	Lillestrøm	100,00 %	- 109 982 834	39 154 439
Sennerudtoppen Næring 2 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 89 096	86 610
Sennerudtoppen Næring 3 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 34 148	66 854
Sennerudtoppen Næring 4 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 34 944	139 956
Sennerudtoppen Næring 5 AS	Lillestrøm	100,00 %	- 1 482 764	- 1 133 117
Romerikeshow AS	Lillestrøm	100,00 %	132 190	61 144
Troen Bros Care Invest AS	Lillestrøm	100,00 %	- 31 798	30 000
Moland park Arendal seksjon 8 og 9 AS	Arendal	100,00 %	- 172 133	160 262
RGP Bolig AS	Lillestrøm	100,00 %	53 823	4 657 221
Sudrheim Aviation Group AS	Lillestrøm	14,67 %	889 703	89 392 134
Sørumsand Trævare Fabrik AS	Lillestrøm	100,00 %	- 224 344	11 570 045

Tilknyttede selskap

	Kommune	stemmerett	Årsresultat	Egenkapital
Teleheim AS	Lillestrøm	50,00 %	- 91 564 293	- 162 539 292
Trysilfjellet Utvikling AS	Lillestrøm	74,00 %	- 376 514	- 4 392 023
Kuskerudvegen 4 Bolig AS	Lillestrøm	50,00 %	- 32 934	1 139 251
Verkstedhagen AS	Tromsø	50,00 %	105 853	9 051 486

100% av resultat og EK er spesifisert i noten

Gevinst og tap realisasjon aksjer i 2022.

Gevinst	Tap
141 883 903	0



Note 6 - Skattekostnad

	Resultat	Balansen
Betalbar skatt	7 895 852	289 165
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	149 995	
Skatt på konsernbidrag	-7 606 687	
Endring utsatt skatt	2 691 944	
Netto skattekostnad i resultatregnskapet	3 131 104	289 165

Grunnlag for betalbar skatt fremkommer slik:

Resultat før skatt	-476 201 675
- permanent forskjell	370 265 371
- endring midlertidig forskjell	96 757 947
- bruk av fremførbart underskudd	-7 466 096
Konsernbidrag	34 575 850
Grunnlag for betalbar skatt	17 931 397

Utsatt skatt/utsatt skattefordel:	1.1.	31.12.	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Anleggsmidler	1 325 230	-103 405 303	104 730 533
Omløsmidler	3 965 374	11 924 775	-7 959 401
Skm. Fremførbart underskudd	-7 660 810	-17	-7 660 793
Gevinst- og tapskonto	-90 926	-72 740	-18 186
Netto grunnlag	-2 461 132	-91 553 285	89 092 153
Sum midlertidige forskjeller	-2 461 132	-91 553 285	89 092 153
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	-541 449	-20 141 723	19 600 274

Bokført utsatt skatt 01.01 er kr 241 524 og pr 31.12 kr 2 815 600

Alle midlertidig forskjelliger kan utlignes, dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.



Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon og pantstillelse

	2022	2021
Nordic Corporate Bank	10 000 000	10 000 000
LLB	45 637 273	65 164 710
Pareto	226 070 957	280 423 877
De Lage Landen	322 604	433 601
DnB	423 043	1 825 930
Nordea		316 767
Santander		516 892
Skagerrakbanken		11 680 025
sum	<u>282 453 877</u>	<u>370 361 802</u>

Av konsernets gjeld forfaller kr 109 390 957 senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. For den eksterne gjelden er det tatt samlet sikkerhet i eiendommene, driftsløsøre og fordringer i konsernet. Det er også stillet sikkerhet utenfor konsernet. Det betales ikke avdrag på lånene.

Note 8 - Andre finansielle fordringer

Andre finansielle fordringer består av:

	2022	2021
Telecom AS	36 750 000	
Forskuddsbetalte kostnader	807 900	
Andre fordringer	187 380	739 729
Sum	<u>37 745 280</u>	<u>739 729</u>

Note 9 - Varelager

Selskapets varelager består av pågående og kostnader knyttet til fremtidige prosjekter ved Sørumsand, Arendal og Råholt.

	2022	2021
Sørumsand	129 563 656	296 314 182
Råholt	0	26 693 371
Arendal	985 432	
	<u>130 549 088</u>	<u>323 007 553</u>

Eiendomsprosjektet ved Sørumsand består av næringslokaler, leiligheter og pakeringsanlegg. Trinn 1 og parkeringsanlegg er ferdigstilt og overført til driftsmidler.

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

	2022	2021
Eier	12 608 947	0
Forskuddsbetalte kostnader	237 737	250 077
Forskuddsbetalt båt	4 257 925	2 000 000
Til gode mva	459 265	0
Ansatte	118 794	457 535
Andre fordringer	173 683	7 382 298
Sum	<u>17 856 351</u>	<u>10 089 910</u>



Note 11 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 933
Skyldig skattetrekk pr. 31.12 utgjør kr. 1 227 360

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Annen EK Sum
Inngående balanse	600 000	3 000	0	224 890 033	225 493 033
Innb. ikke registrert AS kap.	2 400				2 400
Minoritetsselskap EK metoden				418 995 648	418 995 648
Konsernselskap					
Udekket tap nettet mot EK				-199 475 591	-199 475 591
Endring ifm avgang av aksjer				4 454 874	4 454 874
Årets resultat				-62 366 944	-62 366 944
Utgående balanse	602 400	3 000	0	386 498 021	387 103 421

Tilknyttede selskap er lagt inn etter EK metoden og lagt direkte mot annen egenkapital.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Edvin Gjevik	14 566 298	11 566 298
Arild Hestås Invest	8 158 278	8 152 398
Oppgjør tilbakekjøp aksjer	2 083 333	37 401 042
Sørlandet Resort Drift AS	1 168 554	0
Forskudd fra kunder	269 750	116 500
Gjeld til ansatte og eiere	90 911	0
Påløpt kostnad	788 932	18 108 777
Skyldig lønn	175 304	0
Påløpt rente	1 008 529	5 159 475
Feriepenger	1 003 220	1 039 652
Periodisert inntektsføring	57 691 181	58 281 840
Annen kortsiktig gjeld	1 363 505	30 586 374
	88 367 795	170 412 356



Årsberetning 2022 - Sudrheim Invest AS - Konsern

Virksomhetens art og tilholdssted

Sudrheim Invest AS har som formål å investere i, kjøp, utvikling og salg av forretningsvirksomhet, aksjer og andeler, eiendom samt annen aktivitet som står i naturlig sammenheng med dette, samt konsulenttjenester og hovedkontortjenester.

Markedsområdet for kjernevirksomheten er i Viken og Agder, med spesielt fokus i områdene Sørumsund, Eidsvoll og Arendal. Gjennom eierskapet til tjuesju konsernselskaper og fire tilknyttet selskap drives virksomheten i en konsernstruktur. Konsernets personalressurser og kompetanse er samlet i Sudrheim Drift AS og Sennerudtoppen Bolig AS.

Selskapet eies av:

Ove Trøen 10% bestående av 4 A-aksjer med stemmerett, og 96 B-aksjer uten stemmerett.

Kristian Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett,

Håkon Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett,

Martin Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett,

Oliver Trøen 22,5% bestående av 225 B-aksjer uten stemmerett.

Hovedkontoret ligger på Sørumsund i Lillestrøm kommune.

Virksomheten i 2022 og utsiktene for 2023

I løpet av året har markedet for næringsbygg og boliger falt. Hovedårsaken til dette er rentemarkedet som har endret seg vesentlig. Selskapet har potensiale til å bygge nye kombinerte næring og boligenheter, men siden markedet er nedadgående har oppstart ikke blitt iverksatt. Selskapet er avhengig av å selge et visst antall enheter før man iverksetter bygging. På to av prosjektene har vi ikke fått godkjenning av kommunen. Når igangsettelse blir godkjent er det et stort potensial i forbindelse med videre utvikling av eiendommene. Selv om det må tas høyde for at rentenivået vil medføre økte kostnader og ytterligere svakere rammebetingelser for nybygging. Sennerudtoppen Bolig AS og Sennerudtoppen Bolig 2 AS utgjør den vesentligste delen av konsernets virksomhet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i henhold til regnskapslovens bestemmelser om god regnskapsskikk, og er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Regnskapet gir etter styrets oppfatning et rettvise bilde av virksomhetens resultat og status.

Konsernet har ikke hatt forsknings- eller utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Det er ikke inntruffet hendelser eller forhold etter balansedag som har vesentlig betydning for det avlagte regnskapet. Selskapets likviditet er anstrengt og det arbeides kontinuerlig for å bedre likviditeten. Selskapets egenkapital er solid, og selskapet tilfredsstiller långiveres krav til egenkapital.

Omsetningen i konsernet falt fra NOK 257 566 069 i fjor til NOK 205 436 415 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 negativt med 17 684 255 sammenlignet med fjoråret NOK 126 013 130. Økte rentekostnader og nedskrivning av prosjekter har medført at 2022 ble et svakt år. Utgiftene er kostnadsført løpende, da kravene til balanseføring ikke anses å være tilfredsstillende.



Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK 461 213, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 17 684 255. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, nedskrivning av prosjekter og finansielle eiendeler

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 461 213 per 31.12.2022. Konsernets likviditet er presset og styret jobber å bedre likviditeten ved kapitalinnskudd eller salg av eiendeler.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 27% av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 38% pr. 31.12.2021. Denne reduksjonen skyldes til dels nedbetaling av langsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er presset og det jobbes i styret for å bedre likviditeten.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 250 235 955, sammenlignet med NOK 833 758 837 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 66 %, sammenlignet med 27 pr. 31.12.2021.

Egne aksjer

Selskapet eier ikke egne aksjer.

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen de neste årene er usikker. Nedgangen i etterspørselen etter næringsseiendom og økte kostnader i forbindelse med boligbygging har påført konsernet økt byggetid og økte rentekostnader i byggetiden. Selv om det er litt stillstand i igangsettelse av nye prosjekter er markedsutsiktene gode når rentenivaet har stabilisert seg og markedet har tilpasset seg dette nivået. Mye tyder på at rentetoppen blir nådd i løpet av 2024 og at man i slutten av 2024 og 2025 kan forvente at renten skal noe ned.

Finansiell risiko

Den vesentligste risikoen i konsernet er knyttet til virksomheten i datterselskapene. Konsernet har ikke investert i verdipapirer.

Markedsrisiko

Datterselskapet Sennerudtoppen Bolig AS har lån på 41 074 502. Sennerudtoppen Bolig 2 AS har lån på 131 998 417. Disse lånene knytter seg til prosjektene på Sennerudtoppen. Det er avtalt løpende rente og lånene forfaller når prosjektene ferdigstilles og selges. Konsernet har i alt det alt vesentlige inntekter og kostander i norske kroner og er således lite eksponert for valutarisiko.

Kredittrisiko

Risikoen er primært knyttet til igangsatte prosjekter. Der kontrolleres risikoen gjennom løpende oppfølging av prosjektene og at fremdrift skjer på byggeplass. Ferdigstilte lokaler leies ut eller selges. Historisk har konsernet hatt ubetydelige tap på fordringer. Risikoen for tap på fordringer vurderes til lav.

Likviditetsrisiko

Konsernet har høy belåning i datterselskaper og likviditeten er under press som følge av manglende fremdrift i prosjektene så lenge godkjenning for igangsettelse ikke er gitt fra kommunen. Finansiering av fremtidige prosjekter vil være basert på en forsvarlig kombinasjon av egne midler og lån tilpasset prosjektenes løpetid og forventede kontantstrøm.



Fortsatt drift

Gitt uforutsigbarheten knyttet til igangsettelse fra kommunen kan det oppstå vesentlig usikkerhet knyttet til et foretaks evne til å operere under forutsetningen om fortsatt drift. Konsernets datterselskaper har investert tungt i eiendomsprosjekter som er avhengig av at igangsettelse gis fra kommunen.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet har solid egenkapital selv om det er press på likviditeten.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Sudrheim Invest AS:

Annen egenkapital 34 927 920

Totalt disponert 34 927 920

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Morselskapet har ingen ansatte. Konsernet 17 ansatte ved utgangen av 2022. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt. Konsernets personalpolitikk har som målsetting å skape en attraktiv arbeidsplass samt oppfylle de relevante lover og regler som gjelder for helse, miljø og sikkerhet.

Det har ikke vært registrert fraværsskader eller sykefravær som er unormale for bransjen. Samlet sykefravær har vært på 1,2%. Det har ikke inntruffet alvorlige ulykker i morselskap, i datterselskapene eller våre kontraktspartnere i pågående prosjekter.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har en personalpolitikk som tar sikte på å ivareta likestilling både hva gjelder kjønn, legning og etnisk bakgrunn. Det legges vekt på å følge diskrimineringsloven, og det arbeides aktivt for å fremme lovens formål i ulike deler av virksomheten. Det gjelder bl.a. rekruttering, utvikling, avansement, lønns- og arbeidsvilkår og beskyttelse mot trakassering. Andelen av kvinnelige ansatte utgjorde 23,5 %

Ytelser, lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer - lederlønnserklæring

I forbindelse med avlegging av årsregnskap for 2022 ble det i 2023 avdekket en feilføring i et datterselskap som medførte at selskapets eier ble skyldig selskapet kr. 14 947 072 pr. 31.12.22. Dette var aksjonær naturlig nok ikke klar over. Gjennom 2023 har aksjonær tilført selskapet midler løpende og pr. dato for avleggelse av årsregnskapet er forholdet i sin helhet tilbakebetalt. Lånet, som pr. oktober 23 ikke var kjent, er ikke renteberegnet. Dette var en utilsiktet hendelse og forholdet er rettet opp i 2023.



Ytre miljø

Morselskapets og konsernets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø på annen måte enn det som er normalt for bransjen og som ligger innenfor de lover og regler som regulerer dette.

Det arbeides løpende med å utvikle vår virksomhet i stadig mer bærekraftig retning. Mål for virksomhetens påvirkning på det ytre miljø skal legges i årlige handlingsplaner, og ledelse og ansatte arbeider aktivt med stadige forbedringer.

Sørumsand 29.12.2023

Ove Martin Trøen
Daglig leder

Ove Martin Trøen
Styreleder



Sudrheim Invest AS konsern

Kontantstrømoppstilling 01.01.22-31.12.22

Likvider tilført/brukt på virksomheten	Note	
Årsresultat	12	-62 366 944
Ordinære avskrivninger	4	-3 070 681
Nedskrivning anleggsmidler	4	-112 500 000
Skattekostnad		-3 131 104
Tilført fra årets virksomhet		-181 068 729
Endring i lager, debitorer og kreditorer	9	214 596 893
A = netto likviditetsendring fra virksomhet		33 528 164
Likvider tilført/brukt på investeringer		
Investeringer i varige driftsmidler	4	178 814 574
Salg av varige driftsmidler	4	-155 723 111
Endring i andre investeringer		8 579 390
B = netto likviditetsendring fra investering		31 670 853
Likvider tilført/brukt på finansiering		
Nedbetaling av gammel gjeld	7	-88 830 147
Innbetaling av egenkapital	12	2 400
C = nett likviditetsendring fra finansiering		-88 827 747
Likviditetsbeholdning 1.1		24 089 943
A+B+C netto endring i likvider gjennom året		-23 628 730
Likviditetsbeholdning 31.12	11	461 213