



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 902 657
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 613 973	2 927 744
Sum inntekter		2 613 973	2 927 744
Kostnader			
Varekostnad		832 400	139 855
Annen driftskostnad	1	822 938	1 800 432
Sum kostnader		1 655 338	1 940 287
Driftsresultat		958 635	987 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 332	461
Annen finansinntekt			3 203
Verdijustering investeringseiendommer			1 000 000
Sum finansinntekter		3 332	1 003 664
Annen rentekostnad		353 517	399 921
Sum finanskostnader		353 517	399 921
Netto finans		-350 185	603 743
Ordinært resultat før skattekostnad		608 450	1 591 199
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 465 399	350 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 073 849	1 241 135
Årsresultat	3	2 073 849	1 241 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 073 849	1 241 135
Totalresultat		2 073 849	1 241 135
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		474 591	461 135
Avsatt til annen egenkapital		1 599 258	780 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		2 073 849	1 241 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	61 700 649	75 000 000
Sum varige driftsmidler		61 700 649	75 000 000
Sum anleggsmidler		61 700 649	75 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-1 091	32 404
Andre kortsiktige fordringer		27 260	27 425
Konsernfordringer	5	603 481	801 284
Sum fordringer		629 650	861 113
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 590 363	218 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 590 363	218 602
Sum omløpsmidler		8 220 013	1 079 716
SUM EIENDELER		69 920 662	76 079 716
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	327 097	500 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		327 097	500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 211 683	38 738 780
Sum opptjent egenkapital		27 211 683	38 738 780
Sum egenkapital	3	27 538 780	39 238 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	7 778 986	11 078 986
Sum avsetninger for forpliktelser		7 778 986	11 078 986
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 422 322	20 996 448
Sum annen langsiktig gjeld		29 422 322	20 996 448
Sum langsiktig gjeld		37 201 308	32 075 434
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 760	283 363
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	4 704 525	3 940 076
Annen kortsiktig gjeld		405 289	542 064
Sum kortsiktig gjeld		5 180 574	4 765 502
Sum gjeld		42 381 882	36 840 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 920 662	76 079 716



Årsregnskap 2021 Sol Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter

Org.nr.: 982 902 657



Resultatregnskap			
Sol Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt		2 613 973	2 927 744
Sum driftsinntekter		2 613 973	2 927 744
Varekostnad		832 400	139 855
Annen driftskostnad	1	822 938	1 800 432
Sum driftskostnader		1 655 338	1 940 287
Driftsresultat		958 635	987 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 332	461
Annen finansinntekt		0	3 203
Verdijustering investeringseiendommer		0	1 000 000
Annen rentekostnad		353 517	399 921
Resultat av finansposter		-350 185	603 743
Ordinært resultat før skattekostnad		608 450	1 591 199
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 465 399	350 064
Ordinært resultat		2 073 849	1 241 135
Årsresultat	3	2 073 849	1 241 135
Totalresultat		2 073 849	1 241 135
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		474 591	461 135
Avsatt til annen egenkapital		1 599 258	780 000
Sum overføringer		2 073 849	1 241 135
Sol Eiendom AS			Side 2



Balanse			
Sol Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	61 700 649	75 000 000
Sum varige driftsmidler		61 700 649	75 000 000
Sum anleggsmidler		61 700 649	75 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-1 091	32 404
Andre kortsiktige fordringer		27 260	27 425
Fordring på selskap i samme konsern	5	603 481	801 284
Sum fordringer		629 650	861 113
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 590 363	218 602
Sum omløpsmidler		8 220 013	1 079 716
Sum eiendeler		69 920 662	76 079 716
Sol Eiendom AS		Side 3	



Balanse			
Sol Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	327 097	500 000
Sum innskutt egenkapital		327 097	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 211 683	38 738 780
Sum opptjent egenkapital		27 211 683	38 738 780
Sum egenkapital	3	27 538 780	39 238 780
Gjeld			
Utsatt skatt	2	7 778 986	11 078 986
Sum avsetning for forpliktelser		7 778 986	11 078 986
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 422 322	20 996 448
Sum annen langsiktig gjeld		29 422 322	20 996 448
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 760	283 363
Gjeld til selskap i samme konsern	5	4 704 525	3 940 076
Annen kortsiktig gjeld		405 289	542 064
Sum kortsiktig gjeld		5 180 574	4 765 502
Sum gjeld		42 381 882	36 840 936
Sum egenkapital og gjeld		69 920 662	76 079 716
Brumunddal, 30.06.2022 Styret i Sol Eiendom AS			
<hr/> Rolf Arne Høyen styreleder/daglig leder		<hr/> Kenneth Ferger Høyen styremedlem	
Sol Eiendom AS			Side 4



Note 1 Lønnskostnader

Sol Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 25 000 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	133 859	130 064
Endring i utsatt skatt	-1 599 258	220 000
Skattekostnad ordinært resultat	-1 465 399	350 064
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	608 450	1 591 199
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-1 000 000
Avgitt konsernbidrag	-608 449	-591 199
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	133 859	130 064
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-133 859	-130 064
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	608 450	1 591 199
Beregnet skatt av resultat før skatt	133 859	350 064
Sum	133 859	350 064
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	35 359 027	35 359 027	0
Sum	35 359 027	35 359 027	0
Grunnlag for utsatt skatt	35 359 027	35 359 027	0
Utsatt skatt (22 %)	7 778 986	7 778 986	0



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	500 000	0	0	38 738 780	39 238 780
Årets resultat				2 073 849	2 073 849
Konsernbidrag avgitt				-474 591	-474 591
Pr 31.12.2021	500 000	0	0	40 338 037	40 838 037

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordringer		Gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Høyen Utleie AS	281 481	196 284	-24 452	0
Høyen Eiendom AS	322 000	605 000	-123 693	0
Høyen Drift AS	0	0	1 559 101	1 409 101
Mølle Strand AS	0	0	1 013 352	1 013 352
Midtbyen AS	0	0	1 517 623	1 517 623
Skolevegen 4 AS	0	0	6 000	0
Sum	603 481	801 284	3 947 931	3 940 076

Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2021		2020	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Eiendom AS	1 157	-	40 923	-
Høyen Drift AS	1 759 698	-	1 020 377	-
Sum	1 760 855	-	1 061 300	-

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sol Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	654,2	327 097
Sum	500		327 097

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	500	100,0	100,0



Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 422 322	20 996 448
Sum	29 422 322	20 996 448

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt 23 983 510

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler 61 700 649



Årsberetning 2021 – Sol Eiendom AS

Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Sol Eiendom AS hovednæring er utvikling av eiendom for salg og utleie, samt investeringer i relevante selskaper.

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Selskapet eier eiendommer i Brumunddal

Satsningsområder

Utleieboliger:

Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primerbolig, i 2021 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på ca 66 000 personer som bor i leid bolig.

Innlandet: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2021 er tallet for hele Innlandet på 17,9

%. Gjennomsnittsprisen for en 2 roms på landsbasis i 2021 er 9530,-.

Utleiemarkedet er i positiv utvikling. Både under Covid-19 og i senere tider ser vi trenger som skal tilsi at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Fokusområder:

Selskapet er et SPC i Høyen Eiendom AS sitt konsern.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen var NOK 2 613 973 i 2021 mot 2 927 744 i 2020. Driftsresultatet ble i 2021 på 958 635 mot 987 457 i 2020. Økt fokus på kostnadsfordeling av administrative og vaktmester tjenester i konsernet har gjort at 2021 har lavere driftsresultat en 2020.

Selskapets omløpsmidler var NOK 8 220 013 per 31.12.2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 69 920 662, sammenlignet med NOK 76 079 716 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var på 39,38% mot 51,57% året før. Den store endringen skyldes overføring av eiendel til Midtbyen AS.

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

Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremmover.



Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har som mål og videreutvikle allerede eiet bygningsmasse og tomter.

Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter på en mindre andel av selskapets gjeldsforpliktelser. Selskapet har inngått en fastrente avtale på 10 år med låneforpliktelser fra Husbanken som utgjør majoriteten av selskapets gjeldsforpliktelser.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da deler av selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Hoveddelen av selskapets gjeld har faste renter og lang løpetid i Husbanken.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, men vi har økende fokus på forfalte fordringer, samt effektivisering i driften.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022+1 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Sol Eiendom AS:

Annen egenkapital	1 599 258
Avsatt konsernbidrag	474 591
Totalt disponert	2 073 849

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

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra søsterselskap til dit aktiviteten foregår.

Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av 2 personer, begge er menn.

Ytre miljø

Selskapet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden.



Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

Forhold etter regnskapsårets utgang:

Covid-19, selskapet er foreløpig mindre påvirket av Covid-19. fordelingen mellom bolig og næringsutleie har vært en viktig faktor i dette. Enkelte næringsleietakere som i stor grad har vært påvirket av Covid-19 har fått betalings utsettelse på husleien. Ingen har foreløpig fått fritak for sine forpliktelser.

Brumunddal,

Rolf Arne Høyen

Styret leder/ daglig leder (elektronisk signert)

Kenneth Ferger Høyen

Styremedlem (elektronisk signert)





SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Sol Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sol Eiendom AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sandberg Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | www.sandberg-revisjon.no





SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Uavhengig revisors beretning 2021

Sol Eiendom AS

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

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Sol Eiendom AS
Årsregnskap 2021

Kontantstrømoppstilling

<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>	2021	2020
Resultat før skattekostnad	608 450	1 591 199
Verdijustering investeringseiendommer	0	-1 000 000
Endring i kundefordringer	33 495	-22 793
Endring i leverandørgjeld	-212 603	200 021
Endring i andre tidsavgrensninger	217 194	-56 743
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	646 536	711 684
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>	2021	2020
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 700 649	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 700 649	0
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>	2021	2020
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	8 425 874	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-531 668
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	8 425 874	-531 668
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	7 371 761	180 016
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	218 602	38 588
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.	7 590 363	218 602