



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 958 479
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Nicolai Lundgreen Vold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | 2 | 135 900 301 | 144 401 799 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 47 450 398 | 60 217 667 |
| Sum inntekter | | 183 350 699 | 204 619 466 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 7 | 5 261 576 | 5 480 670 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 33 010 778 | 32 840 304 |
| Annen driftskostnad | 4, 7 | 62 477 043 | 87 060 761 |
| Sum kostnader | | 100 749 396 | 125 381 734 |
| Driftsresultat | | 82 601 303 | 79 237 731 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 735 738 | 1 697 427 |
| Sum finansinntekter | | 735 738 | 1 697 427 |
| Annen rentekostnad | | 32 340 | 9 537 |
| Annen finanskostnad | | 1 067 | |
| Sum finanskostnader | | 33 407 | 9 537 |
| Netto finans | | 702 331 | 1 687 890 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 83 303 634 | 80 925 621 |
| Skattekostnad | 6 | 18 333 507 | 51 166 221 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 64 970 127 | 29 759 400 |
| Årsresultat | | 64 970 127 | 29 759 400 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 64 970 127 | 29 759 400 |
| Totalresultat | | 64 970 127 | 29 759 400 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 120 000 000 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Avsatt til annen egenkapital | | 64 970 127 | |
| Overført fra annen egenkapital | | | -90 240 600 |
| Sum overføringer og disponeringer | 8 | 64 970 127 | 29 759 400 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 1 834 732 464 | 1 860 756 963 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 101 204 | 172 371 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 834 833 668 | 1 860 929 334 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 9 | 82 000 | 82 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 000 | 82 000 |
| Sum anleggsmidler | | 1 834 915 668 | 1 861 011 334 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 080 025 | 2 832 335 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 4 963 774 | 4 299 977 |
| Sum fordringer | | 7 043 799 | 7 132 313 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 46 237 680 | 147 353 514 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 46 237 680 | 147 353 514 |
| Sum omløpsmidler | | 53 281 479 | 154 485 827 |
| SUM EIENDELER | | 1 888 197 147 | 2 015 497 160 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Aksjekapital | 5, 8 | 23 323 067 | 23 323 067 |
| Overkurs | 8 | 161 786 933 | 361 786 933 |
| Sum innskutt egenkapital | | 185 110 000 | 385 110 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 1 467 445 908 | 1 402 475 781 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 467 445 908 | 1 402 475 781 |
| Sum egenkapital | | 1 652 555 908 | 1 787 585 781 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 90 466 358 | 88 348 161 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 90 466 358 | 88 348 161 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 100 000 000 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 100 000 000 | |
| Sum langsiktig gjeld | | 190 466 358 | 88 348 161 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 5 504 350 | 5 478 745 |
| Betalbar skatt | 6 | 16 215 310 | 4 171 778 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 3 268 800 | 2 789 489 |
| Utbytte | 4 | | 120 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 20 186 422 | 7 123 207 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 45 174 881 | 139 563 218 |
| Sum gjeld | | 235 641 239 | 227 911 379 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 888 197 147 | 2 015 497 160 |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sørlandssenteret Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlandssenteret Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

2

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 20. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sørlandssenteret Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkelt: LPKKB-LNKCO-2VEOE-HLV0Z-427L0-PY882



PENNEO

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

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

Kjetil Håvardstun

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-20 13:31:06Z



Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-20 13:31:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: LPKKB-LNK20-2VEOE-HLV0Z-42710-PY882

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSBERETNING 2020

FOR

SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS

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

Selskapet hadde 9 årsverk i 2020. Styret består av 4 medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

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

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet, og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav. Kredittrisiko vurderes også som lav.

Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold. Usikkerheten er stor, spesielt knyttet til Covid-19 konsekvensene for norsk og internasjonal økonomi. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjoner, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2020 var på NOK 125,8 mill. som reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK - 6,9 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på NOK - 220 mill. og gjelder utbetaling av utbytte for 2019 på NOK 120 mill. samt tilbakebetaling av egenkapital på NOK 100 mill. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK - 101,1 mill. Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 46,2 mill. pr 31.12.2020 som vurderes som tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld består i all hovedsak av betalbar skatt på årets resultat samt annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde kortsiktig gjeld 19,2 % av samlet gjeld pr. 31.12.2020. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Selskapet kan pr 31.12.2020 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av likvide midler.

Selskapet har i 2020 hatt en nedgang i driftsinntekter sammenlignet med fjoråret som tilskrives lavere aktivitet i markedet som konsekvens av Covid-19. Årets resultat viser en økning sammenlignet med fjoråret og skyldes i all hovedsak økt skattekostnad i 2019 på NOK 33,2 mill. som følge av korrigering av feil i midlertidige resultatforskjeller fra tidligere år.

Selskapets egenkapital ved utgangen av året var NOK 1.652,6 mill. mot NOK 1.787,6 mill. foregående år. Egenkapitalandelen pr 31.12.2020 var 87,5 % mot 88,7 % pr 31.12.2020.





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

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

Selskapet hadde i 2020 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 64.970.127. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

| | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| <u>Avsatt til annen egenkapital</u> | <u>NOK</u> | <u>64.970.127</u> |
| <u>Sum overføringer</u> | <u>NOK</u> | <u>64.970.127</u> |

Oslo, 20. mai 2021

Gro Kristin Boge
Styrets leder

Trond Harald Bjerke
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Odd Magne Basmo
Styremedlem

Carl Nicolai Lundgreen Vold
Daglig leder





| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2020 | 2019 |
| Leieinntekt | 2 | 135 900 301 | 144 401 799 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 47 450 398 | 60 217 667 |
| Sum driftsinntekter | | 183 350 699 | 204 619 466 |
| Lønnskostnad | 7 | 5 261 576 | 5 480 670 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 33 010 778 | 32 840 304 |
| Annen driftskostnad | 4, 7 | 62 477 043 | 87 060 761 |
| Sum driftskostnader | | 100 749 396 | 125 381 734 |
| Driftsresultat | | 82 601 303 | 79 237 731 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 735 738 | 1 697 427 |
| Annen rentekostnad | | 32 340 | 9 537 |
| Annen finanskostnad | | 1 067 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 702 331 | 1 687 890 |
| Resultat før skattekostnad | | 83 303 634 | 80 925 621 |
| Skattekostnad | 6 | 18 333 507 | 51 166 221 |
| Årsresultat | | 64 970 127 | 29 759 400 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 120 000 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 64 970 127 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | -90 240 600 |
| Sum overføringer | 8 | 64 970 127 | 29 759 400 |

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 2





| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2020 | 2019 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 1 834 732 464 | 1 860 756 963 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 101 204 | 172 371 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 834 833 668 | 1 860 929 334 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 9 | 82 000 | 82 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 82 000 | 82 000 |
| Sum anleggsmidler | | 1 834 915 668 | 1 861 011 334 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 080 025 | 2 832 335 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 4 963 774 | 4 299 977 |
| Sum fordringer | | 7 043 799 | 7 132 313 |
| Investeringer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 46 237 680 | 147 353 514 |
| Sum omløpsmidler | | 53 281 479 | 154 485 827 |
| Sum eiendeler | | 1 888 197 147 | 2 015 497 160 |

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 3





| Balanse | | | |
|------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 23 323 067 | 23 323 067 |
| Overkurs | 8 | 161 786 933 | 361 786 933 |
| Sum innskutt egenkapital | | 185 110 000 | 385 110 000 |
| Annen egenkapital | 8 | 1 467 445 908 | 1 402 475 781 |
| Sum annen egenkapital | | 1 467 445 908 | 1 402 475 781 |
| Sum egenkapital | | 1 652 555 908 | 1 787 585 781 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 90 466 358 | 88 348 161 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 100 000 000 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 100 000 000 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 4 | 5 504 350 | 5 478 745 |
| Betalbar skatt | 6 | 16 215 310 | 4 171 778 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 3 268 800 | 2 789 489 |
| Utbytte | 4 | 0 | 120 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 20 186 422 | 7 123 207 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 45 174 881 | 139 563 218 |
| Sum gjeld | | 235 641 239 | 227 911 379 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 888 197 147 | 2 015 497 160 |

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 4





| Balanse | | |
|--|---------------------------------------|--|
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | |
| Oslo, 20.05.2021 | | |
| <u>Gro Kristin Boge</u> styreleder | <u>Odd Magne Basmo</u> styremedlem | <u>Trond Harald Bjerke</u> styremedlem |
| <u>Ole-Christian Hallerud</u> styremedlem | | <u>Carl Nicolai Lundgreen Vold</u> daglig leder |
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | Side 5 |





| Kontantstrøm | | |
|--|---------------------|--------------------|
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | |
| | 2020 | 2019 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 83 303 634 | 80 925 621 |
| Periodens betalte skatt | -4 171 778 | 0 |
| Ordinære avskrivninger | 33 010 778 | 32 840 304 |
| Endring i kundefordringer | 752 310 | -579 842 |
| Endring i leverandørgjeld | 25 605 | 3 174 098 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 12 878 729 | 7 821 613 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 125 799 278 | 124 181 794 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -6 915 112 | -6 453 201 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -6 915 112 | -6 453 201 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Tilbakebetalinger av egenkapital | -100 000 000 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte | -120 000 000 | -60 343 067 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -220 000 000 | -60 343 067 |
| Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. | -101 115 834 | 57 385 526 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01 | 147 353 514 | 89 967 988 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12 | 46 237 680 | 147 353 514 |
| Sørlandssenteret Eiendom AS | | Side 6 |





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

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

Andre driftsinntekter

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

Kostnader

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Inntekter

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

Note 3 Varige driftsmidler

| | Inventar og utstyr | Tomt | Teknisk installasjon | Bygninger | Totalt |
|---|-----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 355 884 | 283 292 984 | 224 511 005 | 1 701 595 459 | 2 209 755 332 |
| Tilgang i året | 0 | 1 671 199 | 4 370 961 | 872 952 | 6 915 112 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 355 884 | 284 964 183 | 228 881 966 | 1 702 468 410 | 2 216 670 444 |
| Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01. | -183 513 | 0 | -107 145 704 | -241 496 781 | -348 825 998 |
| Årets avskrivninger | -71 167 | 0 | -15 922 010 | -17 017 601 | -33 010 778 |
| Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12. | -254 680 | 0 | -123 067 714 | -258 514 382 | -381 836 776 |
| Bokført verdi 31.12 | 101 204 | 284 964 183 | 105 814 252 | 1 443 954 028 | 1 834 833 668 |

| | | | |
|--------------------|------------|------------|-------------|
| Økonomisk levetid | 5 år (20%) | 14 år (7%) | 100 år (1%) |
| Avskrivningsmetode | Lineær | Lineær | Lineær |

Side 8





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

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

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

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

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

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med felleskontrollert virksomhet:

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Kjøp av forvaltningstjenester | 6 812 433 | 7 144 677 |
| Leverandørgjeld | 98 855 | 1 109 638 |

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

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 23.323.067 består av 1 aksje a kr 23.323.067. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av Sørlandssenteret DA.

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





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

| Midlertidige forskjeller | 2020 | 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler | 413 797 472 | 404 018 656 |
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer | -1 795 287 | -1 446 773 |
| Gevinst/tapskonto | -791 466 | -989 332 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 411 210 719 | 401 582 552 |
| Utsatt skatt (22%) | 90 466 358 | 88 348 161 |
| Utsatt skatt i balansen | 90 466 358 | 88 348 161 |

| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Resultat før skattekostnad | 83 303 634 | 80 925 621 |
| Permanente forskjeller | 30 489 | 717 059 |
| Endring i midlertidige resultatforskjeller | -9 628 167 | -14 149 800 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | 73 705 956 | 67 492 880 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -48 530 251 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt) | 73 705 956 | 18 962 629 |

| Fordeling av skattekostnaden | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt (22%) | 16 215 310 | 4 171 778 |
| Endring i utsatt skatt (22%) | 2 118 197 | 13 789 611 |
| Effekt av reversering av forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt *) | 0 | 33 204 832 |
| Skattekostnad | 18 333 507 | 51 166 221 |

| Betalbar skatt i balansen | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt) | 16 215 310 | 4 171 778 |
| Betalbar skatt i balansen | 16 215 310 | 4 171 778 |

*) Fjorårets effekt av reversering av forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt gjelder effekt av korreksjon av tidligere års feil knyttet til behandling av forskjeller mellom virkelig verdi og nominell verdi på skatt. Effekten på kr 33.204.832 er ført mot skattekostnaden i 2019.

Side 10





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

| Lønnskostnader | 2020 | 2019 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 4 453 463 | 4 600 886 |
| Arbeidsgiveravgift | 626 876 | 677 800 |
| Pensjonskostnader | 148 528 | 178 501 |
| Andre ytelser | 32 708 | 23 482 |
| Sum | 5 261 576 | 5 480 670 |

Selskapet har 9 årsverk.

Selskapet har innskuddspensjonsordning som omfatter i alt 7 personer.

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

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

Revisor

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik : | 2020 | 2019 |
| - revisjon | 24 734 | 22 470 |
| Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap | 24 734 | 22 470 |

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|--------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01 | 23 323 067 | 361 786 933 | 1 402 475 781 | 1 787 585 781 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 64 970 127 | 64 970 127 |
| Tilleggsutbytte | 0 | -200 000 000 | 0 | -200 000 000 |
| Egenkapital 31.12 | 23 323 067 | 161 786 933 | 1 467 445 908 | 1 652 555 908 |

Side 11





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 9 Investering i aksjer

| Selskapet har eierandeler i følgende selskap | Forretningskontor | Eierandel/ Egenkapital | | Resultat |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Stemmeandel | siste år 100 % | siste år 100 % |
| Sørlandsparken Næringsforretning AS | Kristiansand | 10 % | 227 000 | -240 000 |

Note 10 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 336 037

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|------------------|
| Avsetning for avregning felleskost | 9 224 401 | 1 651 435 |
| Avsetning for ubenyttede markedsføringsmidler | 5 569 700 | 0 |
| Forskuddsbetalinger kunder | 2 713 384 | 2 065 422 |
| Påløpte driftskostnader | 2 213 721 | 2 893 286 |
| Annen kortsiktig gjeld | 465 216 | 513 064 |
| Sum | 20 186 422 | 7 123 207 |

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Selskapet overvåker utviklingen i markedet nøye og vil fortsette å iverksette nødvendige tiltak for å forsøke å minimere den negative innvirkningen for selskapets kunder og økonomiske resultater. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrømmer og verdiendring av selskapets eiendom er vanskelig å kvantifisere og er derfor usikker.

Side 12





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557447154445

Dokument

2020 Årsregnskap, årsberetning og noter -
Sørlandssenteret Eiendom AS
Hoveddokument
13 sider
Initiert på 2021-05-20 13:33:14 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2021-05-21 08:05:16 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringseiendom
Organisasjonsnr. DNB Næringseiendom
siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Gro Boge (GB)
gro.boge@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
Signert 2021-05-20 15:07:22 CEST (+0200)

Tron Bjerke (TB)
tron.bjerke@thoneiendom.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Trond Harald Bjerke"
Signert 2021-05-20 19:46:03 CEST (+0200)

Ole-Ch Hallerud (OH)
ole.hallerud@olavthon.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Hallerud"
Signert 2021-05-20 13:53:59 CEST (+0200)

Odd M Basmo (OMB)
odd-magne.basmo@dnb.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Odd Magne Basmo"
Signert 2021-05-20 18:37:07 CEST (+0200)

Carl N L Vold (CNLV)
nico@olavthon.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Carl Nicolai Lundgreen
Vold"
Signert 2021-05-21 08:05:16 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet,





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557447154445

kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

