



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 813 023 482  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØDORPTUNET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regnbueveien 5  
1405 LANGHUS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Roger Rinde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

### 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, 09.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	4 474 555	5 462 494
Annen driftsinntekt		338 272	353 253
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 812 827</b>	<b>5 815 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 896 223	1 897 614
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 000 000	9 900 000
Annen driftskostnad	4	3 648 982	3 968 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 545 205</b>	<b>15 766 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 732 378</b>	<b>-9 950 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9		
Annen finansinntekt	9	654 698	17 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>654 698</b>	<b>17 216</b>
Annen rentekostnad	9		
Annen finanskostnad	9	1 539 165	1 750 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 539 165</b>	<b>1 750 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-884 467</b>	<b>-1 733 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 616 846</b>	<b>-11 684 038</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 555 706	-2 570 489
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	1		
Avsatt til annen egenkapital	1		
Overført fra annen egenkapital	1	-9 061 140	-9 113 549
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	10	5 953 214	3 795 643
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 953 214</b>	<b>3 795 643</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	53 962 001	65 858 224
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 962 001</b>	<b>65 858 224</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 915 216</b>	<b>69 653 868</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 278 519	1 159 594
Konsernfordringer	7	2 452 385	2 147 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 730 904</b>	<b>3 307 075</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	22 629	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 629</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 753 533</b>	<b>3 307 075</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 668 749</b>	<b>72 960 943</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	8 100 000	8 100 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1		2 822 719
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100 000</b>	<b>10 922 719</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	4 826 850	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 826 850</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 273 150</b>	<b>10 922 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		137 090	41 884
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		162 577	20 530
Kortsiktig konserngjeld	7	58 629 014	60 834 560
Annen kortsiktig gjeld		1 466 918	1 141 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 395 599</b>	<b>62 038 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 395 599</b>	<b>62 038 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 668 749</b>	<b>72 960 943</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 588502

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 813 023 482  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØDORPTUNET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regnbueveien 5  
1405 LANGHUS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Roger Rinde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 813 023 482  
SØDORPTUNET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3	4 474 555	5 462 494
Annen driftsinntekt		338 272	353 253
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 812 827</b>	<b>5 815 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 896 223	1 897 614
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 000 000	9 900 000
Annen driftskostnad	4	3 648 982	3 968 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 545 205</b>	<b>15 766 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 732 378</b>	<b>-9 950 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	9		
Annen finansinntekt	9	654 698	17 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>654 698</b>	<b>17 216</b>
Annen rentekostnad	9		
Annen finanskostnad	9	1 539 165	1 750 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 539 165</b>	<b>1 750 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-884 467</b>	<b>-1 733 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 616 846</b>	<b>-11 684 038</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 555 706	-2 570 489
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	1		
Avsatt til annen egenkapital	1		



Overført fra annen egenkapital	1	-9 061 140	-9 113 549
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>



Organisasjonsnr: 813 023 482  
SØDORPTUNET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	10	5 953 214	3 795 643
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 953 214</b>	<b>3 795 643</b>

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	53 962 001	65 858 224
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 962 001</b>	<b>65 858 224</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 915 216</b>	<b>69 653 868</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		1 278 519	1 159 594
Konsernfordringer	7	2 452 385	2 147 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 730 904</b>	<b>3 307 075</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	22 629	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>22 629</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 753 533</b>	<b>3 307 075</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 668 749</b>	<b>72 960 943</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	8 100 000	8 100 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1		2 822 719
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100 000</b>	<b>10 922 719</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	4 826 850	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 826 850</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 273 150</b>	<b>10 922 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		137 090	41 884
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		162 577	20 530
Kortsiktig konserngjeld	7	58 629 014	60 834 560
Annen kortsiktig gjeld		1 466 918	1 141 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 395 599</b>	<b>62 038 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 395 599</b>	<b>62 038 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 668 749</b>	<b>72 960 943</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 813 023 482  
SØDORPTUNET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Sørdorptunet Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 813 023 482



## RESULTATREGNSKAP

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter	3	4 474 555	5 462 494
Annen driftsinntekt		338 272	353 253
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 812 827</b>	<b>5 815 747</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 896 223	1 897 614
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 000 000	9 900 000
Annen driftskostnad	4	3 648 982	3 968 596
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 545 205</b>	<b>15 766 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 732 378</b>	<b>-9 950 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9	654 698	17 216
Annen finanskostnad	9	1 539 165	1 750 791
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-884 467</b>	<b>-1 733 575</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 616 846	-11 684 038
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 555 706	-2 570 489
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital	1	-9 061 140	-9 113 549
<b>Sum overføringer</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>



### BALANSE

#### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	10	5 953 214	3 795 643
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 953 214</b>	<b>3 795 643</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	53 962 001	65 858 224
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 962 001</b>	<b>65 858 224</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 915 216</b>	<b>69 653 868</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		1 278 519	1 159 594
Konsernfordringer	7	2 452 385	2 147 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 730 904</b>	<b>3 307 075</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	22 629	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 753 533</b>	<b>3 307 075</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>63 668 749</b>	<b>72 960 943</b>



## BALANSE

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	1, 2	8 100 000	8 100 000
Annen innskutt egenkapital	1	0	2 822 719
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>8 100 000</strong>	<strong>10 922 719</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap	1	-4 826 850	0
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-4 826 850</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>3 273 150</strong>	<strong>10 922 719</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		137 090	41 884
Skyldig offentlige avgifter		162 577	20 530
Konserngjeld	7	58 629 014	60 834 560
Annen kortsiktig gjeld		1 466 918	1 141 250
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>60 395 599</strong>	<strong>62 038 224</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>60 395 599</strong>	<strong>62 038 224</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>63 668 749</strong>	<strong>72 960 943</strong>

Langhus, 22.02.2022  
Styret i Sødorptunet Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Dag Roger Rinde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein William Nilsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Laila Hulleberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Storbekk  
daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	8 100 000	2 822 719	0	10 922 719
Årets resultat			-9 061 140	-9 061 140
Konsernbidrag mottatt		1 411 570		1 411 570
Reklassifisert		-4 234 289	4 234 289	0
Pr 31.12.2021	8 100 000	0	-4 826 851	3 273 150

## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sødorptunet Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 100	1 000	8 100 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Innlandet Eiendom AS	8 100	100 %	100 %

## Note 3 Omsetningsbasert leie

Sødorptunet Eiendom AS har for 2021 avsatt for omsetningsbasert husleieinntekt for inntektsåret 2021. Omsetningsbasert husleieinntekt har tidligere vært ført året etter inntektsåret. Det innebærer at for 2021 har Sødorptunet Eiendom AS bokført omsetningsbasert husleieinntekt både knyttet til butikkomsetning 2020 (avregning) og butikkomsetning 2021 (estimat). I 2021 er det ført en reduksjon på kr -189 040 knyttet til fjorårets omsetningsbaserte leie. Etter unntaksreglene for små foretak er ikke sammenligningstallene omarbeidet. Sødorptunet Eiendom AS har innhentet estimat på butikkomsetning 2021 fra samvirkelaget som grunnlag for avsetningen.

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Forvaltningstjenester kjøpes inn fra Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året.

Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2021	2020
Revisjon	19 188	24 126



## Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	19 561 830	62 003 536	22 332 933	103 898 299
Tilgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>19 561 830</b>	<b>62 003 536</b>	<b>22 332 933</b>	<b>103 898 299</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	4 879 884	3 260 191	8 140 075
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2021	3 200 000	26 700 000	0	29 900 000
Periodens avskrivninger	0	752 696	1 143 528	1 896 223
Periodens nedskrivninger	0	10 000 000	0	10 000 000
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021</b>	<b>3 200 000</b>	<b>36 700 000</b>	<b>0</b>	<b>39 900 000</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>5 632 579</b>	<b>4 403 719</b>	<b>10 036 298</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>16 361 830</b>	<b>19 670 957</b>	<b>17 929 214</b>	<b>53 962 001</b>
Økonomisk levetid	Evig	5-100 år	5-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

## Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 7 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Fordringer konsernselskap	2 452 385	2 147 481
<b>Gjeld</b>		
Konserngjeld	58 629 014	60 834 560

## Note 8 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Bygninger og tomter	53 962 001	65 858 224



## Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen renteinntekt	1 297	7 259
Annen finansinntekt	653 401	9 957
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>654 698</b>	<b>17 216</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 537 118	1 749 445
Annen rentekostnad	211	206
Annen finanskostnad	1 836	1 141
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>1 539 165</b>	<b>1 750 791</b>

## Note 10 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-398 135	-472 446
Endring i utsatt skattefordel	-2 157 571	-2 098 043
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 555 706</b>	<b>-2 570 489</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-11 616 846	-11 684 038
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 807 141	9 536 557
Mottatt konsernbidrag	1 809 705	2 147 481
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-398 135	-472 446
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	398 135	472 446
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-26 661 064	-16 840 638	9 820 426
Fordringer	-399 000	-412 286	-13 286
<b>Sum</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>-17 252 923</b>	<b>9 807 141</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>-17 252 923</b>	<b>9 807 141</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-5 953 214</b>	<b>-3 795 643</b>	<b>2 157 571</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sødorptunet Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sødorptunet Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder 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.



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

BDO AS

Nina Corneliusen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KV/HFG-OM83C-WZHET-63N7Q-PLDUL-P2TLT



# 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."

## Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 16:24:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KVHFG-OM83C-WZHET-63N7Q-PLDUL-P2TLT

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>




 Legally signed by  
Svein William Nilsen  
2022-03-02

 Legally signed by  
Helge Christian Haugen  
2022-03-02

 Legally signed by  
Ulf Storbekk  
2022-03-02

 Legally signed by  
Laila Hulleberg  
2022-03-02

 Legally signed by  
Dag Roger Rinde  
2022-03-03

# Årsregnskap 2021

## Sørdorptunet Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 813 023 482**



## RESULTATREGNSKAP

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter	3	4 474 555	5 462 494
Annen driftsinntekt		338 272	353 253
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 812 827</b>	<b>5 815 747</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 896 223	1 897 614
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 000 000	9 900 000
Annen driftskostnad	4	3 648 982	3 968 596
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 545 205</b>	<b>15 766 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 732 378</b>	<b>-9 950 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	9	654 698	17 216
Annen finanskostnad	9	1 539 165	1 750 791
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-884 467</b>	<b>-1 733 575</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 616 846	-11 684 038
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 555 706	-2 570 489
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital	1	-9 061 140	-9 113 549
<b>Sum overføringer</b>		<b>-9 061 140</b>	<b>-9 113 549</b>



### BALANSE

#### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	10	5 953 214	3 795 643
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 953 214</b>	<b>3 795 643</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	53 962 001	65 858 224
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 962 001</b>	<b>65 858 224</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 915 216</b>	<b>69 653 868</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		1 278 519	1 159 594
Konsernfordringer	7	2 452 385	2 147 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 730 904</b>	<b>3 307 075</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	22 629	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 753 533</b>	<b>3 307 075</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>63 668 749</b>	<b>72 960 943</b>



## BALANSE

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	1, 2	8 100 000	8 100 000
Annen innskutt egenkapital	1	0	2 822 719
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>8 100 000</strong>	<strong>10 922 719</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap	1	-4 826 850	0
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-4 826 850</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>3 273 150</strong>	<strong>10 922 719</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		137 090	41 884
Skyldig offentlige avgifter		162 577	20 530
Konserngjeld	7	58 629 014	60 834 560
Annen kortsiktig gjeld		1 466 918	1 141 250
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>60 395 599</strong>	<strong>62 038 224</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>60 395 599</strong>	<strong>62 038 224</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>63 668 749</strong>	<strong>72 960 943</strong>

Langhus, 22.02.2022  
Styret i Sødorptunet Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Dag Roger Rinde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein William Nilsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Laila Hulleberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Storbekk  
daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	8 100 000	2 822 719	0	10 922 719
Årets resultat			-9 061 140	-9 061 140
Konsernbidrag mottatt		1 411 570		1 411 570
Reklassifisert		-4 234 289	4 234 289	0
Pr 31.12.2021	8 100 000	0	-4 826 851	3 273 150

## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sødorptunet Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 100	1 000	8 100 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Innlandet Eiendom AS	8 100	100 %	100 %

## Note 3 Omsetningsbasert leie

Sødorptunet Eiendom AS har for 2021 avsatt for omsetningsbasert husleieinntekt for inntektsåret 2021. Omsetningsbasert husleieinntekt har tidligere vært ført året etter inntektsåret. Det innebærer at for 2021 har Sødorptunet Eiendom AS bokført omsetningsbasert husleieinntekt både knyttet til butikkomsetning 2020 (avregning) og butikkomsetning 2021 (estimat). I 2021 er det ført en reduksjon på kr -189 040 knyttet til fjorårets omsetningsbaserte leie. Etter unntaksreglene for små foretak er ikke sammenligningstallene omarbeidet. Sødorptunet Eiendom AS har innhentet estimat på butikkomsetning 2021 fra samvirkelaget som grunnlag for avsetningen.

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Forvaltningstjenester kjøpes inn fra Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året.

Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2021	2020
Revisjon	19 188	24 126



## Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	19 561 830	62 003 536	22 332 933	103 898 299
Tilgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>19 561 830</b>	<b>62 003 536</b>	<b>22 332 933</b>	<b>103 898 299</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	4 879 884	3 260 191	8 140 075
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2021	3 200 000	26 700 000	0	29 900 000
Periodens avskrivninger	0	752 696	1 143 528	1 896 223
Periodens nedskrivninger	0	10 000 000	0	10 000 000
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021</b>	<b>3 200 000</b>	<b>36 700 000</b>	<b>0</b>	<b>39 900 000</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>5 632 579</b>	<b>4 403 719</b>	<b>10 036 298</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>16 361 830</b>	<b>19 670 957</b>	<b>17 929 214</b>	<b>53 962 001</b>
Økonomisk levetid	Evig	5-100 år	5-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

## Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 7 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Fordringer konsernselskap	2 452 385	2 147 481

Gjeld	2021	2020
Konserngjeld	58 629 014	60 834 560

## Note 8 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Bygninger og tomter	53 962 001	65 858 224



## Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen renteinntekt	1 297	7 259
Annen finansinntekt	653 401	9 957
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>654 698</b>	<b>17 216</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 537 118	1 749 445
Annen rentekostnad	211	206
Annen finanskostnad	1 836	1 141
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>1 539 165</b>	<b>1 750 791</b>

## Note 10 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-398 135	-472 446
Endring i utsatt skattefordel	-2 157 571	-2 098 043
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 555 706</b>	<b>-2 570 489</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-11 616 846	-11 684 038
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 807 141	9 536 557
Mottatt konsernbidrag	1 809 705	2 147 481
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-398 135	-472 446
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	398 135	472 446
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-26 661 064	-16 840 638	9 820 426
Fordringer	-399 000	-412 286	-13 286
<b>Sum</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>-17 252 923</b>	<b>9 807 141</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>-17 252 923</b>	<b>9 807 141</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-5 953 214</b>	<b>-3 795 643</b>	<b>2 157 571</b>