



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 851 906  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Frosteveien 295  
3967 STATHELLE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Christian Fredrik Thorsberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.08.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		233 500	146 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>233 500</b>	<b>146 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 095	
Annen driftskostnad		191 519	269 975
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 614</b>	<b>269 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 886</b>	<b>-123 725</b>
Annen rentekostnad		130 036	93 770
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 036</b>	<b>93 770</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 036</b>	<b>-93 770</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-94 150	-217 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	2 536 034	2 536 034
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		12 191	18 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		6 187	
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 187</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		80 386	162 304
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>80 386</b>	<b>162 304</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 573</b>	<b>162 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 634 798</b>	<b>2 716 624</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-8 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		402 394	308 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-402 394</b>	<b>-308 245</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>-380 394</b>	<b>-286 245</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 000 000	3 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		798	-587
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		14 395	3 456
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 192</b>	<b>2 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 015 192</b>	<b>3 002 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 634 798</b>	<b>2 716 624</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 709204

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 851 906  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Frosteveien 295  
3967 STATHELLE

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Christian Fredrik Thorsberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.08.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 851 906  
SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		233 500	146 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>233 500</b>	<b>146 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 095	
Annen driftskostnad		191 519	269 975
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 614</b>	<b>269 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 886</b>	<b>-123 725</b>
Annen rentekostnad		130 036	93 770
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 036</b>	<b>93 770</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 036</b>	<b>-93 770</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-94 150	-217 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>



Organisasjonsnr: 925 851 906  
SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	2 536 034	2 536 034
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		12 191	18 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		6 187	
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 187</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		80 386	162 304
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>80 386</b>	<b>162 304</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 573</b>	<b>162 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 634 798</b>	<b>2 716 624</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-8 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		402 394	308 245
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-402 394</b>	<b>-308 245</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-380 394</b>	<b>-286 245</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	3 000 000	3 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		798	-587
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		14 395	3 456
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 192</b>	<b>2 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 015 192</b>	<b>3 002 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 634 798</b>	<b>2 716 624</b>



Organisasjonsnr: 925 851 906  
SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing  
Christian F Thorsberg  
2023-08-09

BankID Signing  
Bjørn Olav Thorsberg  
2023-08-09

BankID Signing  
Fredrik Ellingsen Nilsen  
2023-08-10



# Årsregnskap 2022

## Sørøst Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 925 851 906



## RESULTATREGNSKAP

### SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		233 500	146 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>233 500</b>	<b>146 250</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 095	0
Annen driftskostnad		191 519	269 975
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>197 614</b>	<b>269 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 886</b>	<b>-123 725</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	93 770
Annen rentekostnad		130 036	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-130 036</b>	<b>-93 770</b>
Resultat før skattekostnad		-94 150	-217 495
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-217 495
Overført til udekket tap		94 150	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>



### BALANSE

#### SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		2 536 034	2 536 034
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		12 191	18 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		6 187	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 187</b>	<b>0</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		80 386	162 304
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 573</b>	<b>162 304</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 634 798</b>	<b>2 716 624</b>



## BALANSE

### SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 000	-8 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>22 000</strong>	<strong>22 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap		-402 394	-308 245
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-402 394</strong>	<strong>-308 245</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>3</strong>	<strong>-380 394</strong>	<strong>-286 245</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 000 000	3 000 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>3 000 000</strong>	<strong>3 000 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		798	-587
Annen kortsiktig gjeld		14 395	3 456
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>15 192</strong>	<strong>2 869</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>3 015 192</strong>	<strong>3 002 869</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>2 634 798</strong>	<strong>2 716 624</strong>

Stathelle, 09.08.2023  
Styret i Sørøst Eiendomsutvikling AS

Christian Fredrik Thorsberg  
styreleder

Bjørn Olav Thorsberg  
styremedlem

Fredrik Nilsen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## DRIFTSINNTEKTER

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

## 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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

## Note 1 Lønnskostnader

Sørøst Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-94 150	-217 495
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 534	-3 657
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-102 684</b>	<b>-221 152</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	12 191	3 657	-8 534
<b>Sum</b>	<b>12 191</b>	<b>3 657</b>	<b>-8 534</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-422 585	-319 901	102 684
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	410 394	316 245	-94 149
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkap.</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Pr. 31.12.2021	30 000	-8 000	-308 245	-286 245
<b>Pr. 01.01.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-8 000</b>	<b>-308 245</b>	<b>-286 245</b>
Årets underskudd			-94 150	-94 150
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-8 000</b>	<b>-402 395</b>	<b>-380 395</b>



## Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 000	3 000 000
<b>Sum</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	2 536 034	2 536 034
<b>Sum</b>	<b>2 536 034</b>	<b>2 536 034</b>

## Note 5 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOTHORSBERG HOLDING AS	100	33,3	33,3
FNILSEN AS	100	33,3	33,3
THORSBERG INVEST AS	100	33,3	33,3
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 6 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift..

Styret regner med ett positivt resultat for 2023, da alle de store kostnadene er tatt på prosjektet.

Driften av Sørøst Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



# Årsregnskap 2022

## Sørøst Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 925 851 906



### RESULTATREGNSKAP

#### SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		233 500	146 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>233 500</b>	<b>146 250</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 095	0
Annen driftskostnad		191 519	269 975
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>197 614</b>	<b>269 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 886</b>	<b>-123 725</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	93 770
Annen rentekostnad		130 036	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-130 036</b>	<b>-93 770</b>
Resultat før skattekostnad		-94 150	-217 495
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-217 495
Overført til udekket tap		94 150	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-94 150</b>	<b>-217 495</b>



### BALANSE

#### SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	2 536 034	2 536 034
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		12 191	18 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 548 225</b>	<b>2 554 320</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		6 187	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 187</b>	<b>0</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		80 386	162 304
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>86 573</b>	<b>162 304</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 634 798</b>	<b>2 716 624</b>



### BALANSE

#### SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-8 000	-8 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>22 000</strong>	<strong>22 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap		-402 394	-308 245
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-402 394</strong>	<strong>-308 245</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>3</strong>	<strong>-380 394</strong>	<strong>-286 245</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 000 000	3 000 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>3 000 000</strong>	<strong>3 000 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		798	-587
Annen kortsiktig gjeld		14 395	3 456
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>15 192</strong>	<strong>2 869</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>3 015 192</strong>	<strong>3 002 869</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>2 634 798</strong>	<strong>2 716 624</strong>

Stathelle, 09.08.2023

Styret i Sørøst Eiendomsutvikling AS

Christian Fredrik Thorsberg  
styreleder

Bjørn Olav Thorsberg  
styremedlem

Fredrik Nilsen  
styremedlem



## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## **DRIFTSINNTEKTER**

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

## **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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

## **Note 1 Lønnskostnader**

Sørøst Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-94 150	-217 495
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 534	-3 657
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-102 684</b>	<b>-221 152</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	12 191	3 657	-8 534
<b>Sum</b>	<b>12 191</b>	<b>3 657</b>	<b>-8 534</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-422 585	-319 901	102 684
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	410 394	316 245	-94 149
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkap.</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Pr. 31.12.2021	30 000	-8 000	-308 245	-286 245
<b>Pr. 01.01.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-8 000</b>	<b>-308 245</b>	<b>-286 245</b>
Årets underskudd			-94 150	-94 150
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-8 000</b>	<b>-402 395</b>	<b>-380 395</b>



## Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 000	3 000 000
<b>Sum</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	2 536 034	2 536 034
<b>Sum</b>	<b>2 536 034</b>	<b>2 536 034</b>

## Note 5 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SØRØST EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOTHORSBERG HOLDING AS	100	33,3	33,3
FNILSEN AS	100	33,3	33,3
THORSBERG INVEST AS	100	33,3	33,3
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 6 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift..

Styret regner med ett positivt resultat for 2023, da alle de store kostnadene er tatt på prosjektet.

Driften av Sørøst Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.