



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	928 767 493
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SULLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Kinogata 4 2850 LENA

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Arvid Sulland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2023

### 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, 05.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	28 460 835	12 326 486
Leieinntekter	1	134 120 974	101 870 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>162 581 809</b>	<b>114 197 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilverking og ferdig tilverka varer	1, 1		
Varekostnad	1	21 809 348	10 490 001
Lønnskostnader	2	7 019 304	2 964 430
Avskrivninger på varige driftsmidler	3, 4	47 663 901	40 245 757
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3, 4		
Andre driftskostnader	1, 2, 3	35 163 379	25 209 325
<b>Sum kostnader</b>		<b>111 655 932</b>	<b>78 909 512</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 925 877</b>	<b>35 287 656</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt	5	982 021	133 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>982 021</b>	<b>133 761</b>
Annan rentekostnad		30 252 578	19 522 230
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 252 578</b>	<b>19 522 230</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 270 557</b>	<b>-19 388 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>21 655 320</b>	<b>15 899 187</b>
Skatt på ordinært resultat	6	4 539 146	4 278 339
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Avsatt til annen egenkapital		17 116 174	11 620 848
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>	7	<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Forskning og utvikling	3, 4		
Konsesjoner, patenter, ol.	3, 4		
Utsett skattefordel	4, 6		
Goodwill	4	47 246 413	38 791 772
<b>Sum immaterielle egedelar</b>		<b>47 246 413</b>	<b>38 791 772</b>
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter og uteanlegg	3	239 059 527	209 622 875
Leiligheter	3	18 335 682	12 777 304
Bygninger	3	1 187 048 962	1 022 848 740
Maskiner og anlegg	3	4 111 674	5 530 814
Transportmidler	3	204 095	348 195
Inventar m.v.	3	7 952 502	2 646 055
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	8	<b>1 456 712 441</b>	<b>1 253 773 982</b>
<b>Finansielle anleggsmiddel</b>			
Investeringar i dotterselskap	5	8 830 000	44 337 496
Investeringar i anna føretak i same konsern	5		
Lån til føretak i same konsern	1, 8		
Investeringar i tilknytt selskap	5	1 530 000	1 530 000
Lån til tilknytt selskap og felles kontrollert verksemd	5	23 868 241	3 200 000
<b>Sum finansielle anleggsmiddel</b>		<b>34 228 241</b>	<b>49 067 496</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>1 538 187 095</b>	<b>1 341 633 251</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Krav</b>			
Kundefordringer	8	10 269 553	13 046 548
Andre fordringer	8	50 159 763	69 858 445
<b>Sum krav</b>		<b>60 429 316</b>	<b>82 904 992</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Investeringar</b>			
Aksjar og partar i føretak i same konsern	5		
<b>Bankinnskott, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd og kontanter	9	276 590	292 010
<b>Sum bankinnskott, kontantar og liknande</b>		<b>276 590</b>	<b>292 010</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>60 705 906</b>	<b>83 197 002</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>1 598 893 001</b>	<b>1 424 830 253</b>

## BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

### Eigenkapital

#### Innskoten eigenkapital

Aksjekapital	10	3 285 320	3 285 320
Behaldning av egne aksjar		128 348 250	128 348 250
Overkurs		38 204 680	38 204 680
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>	<b>7</b>	<b>169 838 250</b>	<b>169 838 250</b>

#### Opptent eigenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen eigenkapital	7	127 816 278	111 013 173
Udekt tap	7		
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>127 816 278</b>	<b>111 013 173</b>

#### Sum eigenkapital

**297 654 528**      **280 851 423**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsett skatt	6	73 012 170	64 889 282
<b>Sum avsetjingar for plikter</b>		<b>73 012 170</b>	<b>64 889 282</b>

#### Anna langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjonar	11	862 300 000	762 156 079
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	337 512 802	292 512 802
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>1 199 812 802</b>	<b>1 054 668 881</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 272 824 972</b>	<b>1 119 558 163</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	11		
Leverandørgjeld	8	10 454 886	9 286 288
Betalbar skatt	6	6 373 613	4 302 261
Skyldige offentlige avgifter m.v.		8 865 443	2 294 693
Utbytte	7		
Annen kortsiktig gjeld	8	2 719 559	8 537 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 413 501</b>	<b>24 420 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 301 238 473</b>	<b>1 143 978 830</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 598 893 001</b>	<b>1 424 830 253</b>



# Sulland Eiendom AS

## ÅRSBERETNING 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

Sulland Eiendom AS driver med erverv og utleie av fast eiendom, herunder utleie av utstyr mv. og investeringer i andre selskaper.

Selskapet eier bilanlegg og andre eiendommer i følgende kommuner: Gjøvik, Østre Toten, Hamar, Kongsvinger, Lillehammer, Mo i Rana, Bodø, Tromsø, Trondheim og Ullensaker.

Selskapet er lokalisert i Lena.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet hadde i 2022 en omsetning på kr 162 581 809, noe som representerer en økning på 42,4% sammenlignet med 2021. Resultat etter skatt ble kr 17 116 174 og resultatmarginen er på 10,53%, noe som er en økning fra i fjor på 0,35%.

Omsetningen har økt i 2022 og dette forklares hovedsakelig av økte leieinntekter. Selskapet har i løpet av året fusjonert med datterselskapene Johan Gundersens Vei 2 AS, Killi Eiendom AS, Trekanten2 AS og Gjøvik Bygg AS. Til tross for et økt rentenivå i Norge med tilhørende økning i selskapets rentekostnader samt øvrige kostnadsøkninger så er selskapets marginer opprettholdt.

Totalkapitalen er kr 1 598 893 001 og selskapet har en egenkapitalandel på 18,62%.

Selskapet hadde en netto negativ kontantstrøm i 2022 på kr -15 420 og bankinnskudd per 31.12.22 på kr 276 590. Sulland Eiendom AS inngår i konsernets felles finansieringsramme gjennom konsernordningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør kr -122 560 231 og er knyttet til kjøp av varige driftsmidler og oppkjøp av eiendomsselskaper.

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

### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer samt hendelser etter balansedagen

Til tross for usikkerheten som krigen i Ukraina brakte inn i markedene vinteren 2022 så ble året likevel overordnet et godt år for bilbransjen. Starten på 2023 viser imidlertid tegn til et roligere marked som både påvirkes av inflasjon, rentehevinger og økte avgifter. Selskapet og resten av konsernet jobber aktivt med å tilpasse virksomheten til det aktivitetsnivå som forventes i tiden fremover. Konsernet har en god finansiell stilling og vi mener at de tiltak som er iverksatt og de tiltak som planlegges fremover skal gjøre oss i stand til å håndtere de eventuelle utfordringer som vil oppstå i året som kommer.

### Finansiell risiko

Selskapets finansiering er solid, og likviditeten er god. Selskapet inngår i Sulland Gruppens konsernkontoordning. Selskapets finansiering henger i stor grad sammen med de finansielle vurderinger som gjøres på konsernnivå. Tilsvarende gjelder for kredittrisikoen som anses å være marginal og markedsposisjonen til selskapet er god.

### Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen prosjekter vedrørende forskning og utvikling.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.



## Arbeidsmiljø

Konsernet har en egen HMS-ansvarlig som samarbeider med ansatte og ledelsen. Sykefraværet i selskapet utgjorde 0,00 % av total arbeidstid. Styret vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

## Likestilling og tiltak for å hindre diskriminering mv.

Av selskapets 7 ansatte, er 2 kvinner. I styret er det 1 kvinner.

Konsernet har en egen HMS-ansvarlig som følger opp alle selskapene i konsernet. HMS-ansvarlig og selskapets ledelse vurderer behov for tiltak i bedriften for å fremme formålene i likestillings- og diskrimineringsloven samt følger opp at likestillingskravet er ivaretatt.

Selskapet har etablert rutiner for rekruttering som skal sikre at kvinner og menn gis like muligheter til karriereutvikling og lederstillinger i selskapet. Lønnsforholdene er regulert i tariffavtaler og gjennom det ivaretatt for begge kjønn.

Vi har i 2022 ikke mottatt tilbakemeldinger etter samtaler med ansatte om at noen opplever at det ikke er likestilling mellom kjønn. På bakgrunn av det er det ikke planlagt noen konkrete tiltak innenfor dette området i 2023 utover de forhold nevnt ovenfor.

I konsernet er det iverksatt arbeid med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielt negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. Konsernet vil innen utløpet av juni 2023 offentliggjøre på hjemmesiden en redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i henhold til lovens krav.

## Ytre miljø

Styret mener at bedriftens virksomhet ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad utover det som er normalt i bransjen. Det er iverksatt nødvendige tiltak for å håndtere de miljømessige påvirkninger som selskapets aktivitet genererer. Det vises også til nærmere omtale nedenfor under avsnittet "Bærekraft".

## Bærekraft

Sulland har etablert en bærekraftstrategi for bilforhandlervirksomheten i konsernet. Det ble i 2021 ansatt en leder for bærekrafts arbeidet. Som et av Norges største bilforhandlerkonsern har vi muligheten til å yte betydelige bidrag til et bærekraftig samfunn.

Sulland skal derfor over tid bygge en solid kompetanse på gjennomføring av bærekraftige tiltak og har inkludert bærekraft som en vesentlig del av vår konsernstrategi. Bærekraft er inkludert i vår visjon, strategi, mål og tiltaksplaner og det er et mål at våre medarbeidere, ledere, eiere og samarbeidspartnere alltid skal ha bærekraftig utvikling som utgangspunkt for sine handlinger og beslutninger.

Det vises til ytterligere informasjon rundt dette arbeidet på selskapets hjemmeside:

<https://www.sulland.no/baerekraft>

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2022 hatt et Overskudd på kr 17 116 174, som foreslåes anvendt/dekket ved:

Avsatt utbytte	0
Overført annen egenkapital	17 116 174
Konsernbidrag	0



Lena, 28. april 2023

\_\_\_\_\_  
Odd Arvid Sulland  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Torje Aleksander Sulland  
daglig leder

styremedlemmer

Therese Sulland

Øyvind Sulland

Torje Aleksander Sulland

Unn Beathe Sulland



# Årsregnskap

**2022**

**Sulland Eiendom AS**

Org.nr.:928 767 493



<b>Sulland Eiendom AS</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER</b>			
Salgsinntekter	1	28 460 835	12 326 486
Leieinntekter	1	134 120 974	101 870 682
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>162 581 809</b>	<b>114 197 167</b>
Varekostnad	1	21 809 348	10 490 001
Lønnskostnader	2	7 019 304	2 964 430
Avskrivninger på varige driftsmidler	3, 4	47 663 901	40 245 757
Andre driftskostnader	1, 2, 3	35 163 379	25 209 325
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>111 655 932</b>	<b>78 909 512</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>50 925 877</b>	<b>35 287 656</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter	5	982 021	133 761
Rentekostnader		-30 252 578	-19 522 230
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-29 270 557</b>	<b>-19 388 469</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>21 655 320</b>	<b>15 899 187</b>
Skatt på ordinært resultat	6	-4 539 146	-4 278 339
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 116 174</b>	<b>11 620 848</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-17 116 174	-11 620 848
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	7	<b>-17 116 174</b>	<b>-11 620 848</b>

Org.nr: 928 767 493
---------------------



<b>Sulland Eiendom AS</b>
<b>BALANSE</b>

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	47 246 413	38 791 772
<b>Sum immatrielle eiendeler</b>		<b>47 246 413</b>	<b>38 791 772</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og uteanlegg	3	239 059 527	209 622 875
Leiligheter	3	18 335 682	12 777 304
Bygninger	3	1 187 048 962	1 022 848 740
Maskiner og anlegg	3	4 111 674	5 530 814
Transportmidler	3	204 095	348 195
Inventar m.v.	3	7 952 502	2 646 055
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>1 456 712 441</b>	<b>1 253 773 982</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	8 830 000	44 337 496
Investering i tilknyttet selskap	5	1 530 000	1 530 000
Lån til tilknyttet selskap	5	23 868 241	3 200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 228 241</b>	<b>49 067 496</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 538 187 095</b>	<b>1 341 633 251</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	10 269 553	13 046 548
Andre fordringer	8	50 159 763	69 858 445
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 429 316</b>	<b>82 904 992</b>
<b>Betalingsmidler</b>			
Bankinnskudd og kontanter	9	276 590	292 010
<b>Sum betalingsmidler</b>		<b>276 590</b>	<b>292 010</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>60 705 906</b>	<b>83 197 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 598 893 001</b>	<b>1 424 830 253</b>

Org.nr: 928 767 493
---------------------



<b>Sulland Eiendom AS</b>			
<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	3 285 320	3 285 320
Annen innskutt egenkapital		128 348 250	128 348 250
Overkurs		38 204 680	38 204 680
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>169 838 250</b>	<b>169 838 250</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	127 816 278	111 013 173
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>127 816 278</b>	<b>111 013 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>297 654 528</b>	<b>280 851 423</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	73 012 170	64 889 282
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>73 012 170</b>	<b>64 889 282</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	11	862 300 000	762 156 079
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	337 512 802	292 512 802
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 199 812 802</b>	<b>1 054 668 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	10 454 886	9 286 288
Betalbar skatt	6	6 373 613	4 302 261
Skyldige offentlige avgifter m.v.		8 865 443	2 294 693
Annen kortsiktig gjeld	8	2 719 559	8 537 424
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 413 501</b>	<b>24 420 667</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 301 238 473</b>	<b>1 143 978 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 598 893 001</b>	<b>1 424 830 253</b>
Lena, 28.04.2023			
<hr/> <b>Odd Arvid Sulland</b> styreleder	<hr/> <b>Øyvind Sulland</b> styremedlem	<hr/> <b>Torje Aleksander Sulland</b> Daglig leder/styremedlem	
<hr/> <b>Therese Sulland</b> styremedlem		<hr/> <b>Unn Beathe Sulland</b> styremedlem	
<hr/> <b>Org.nr: 928 767 493</b> <hr/>			



## Sulland Eiendom AS

### Noter til regnskap 2022

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

#### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### 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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

#### Kontantstrømoppstilling

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



## Sulland Eiendom AS

### Noter til regnskap 2022

#### Fusjon

Sulland Eiendom har i 2022 fusjonert med datterselskapene Johan Gundersensvei 2 AS, Killi Eiendom AS, Gjøvik Bygg AS og Trekanten2 AS. Fusjonen er gjennomført med regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.2022. Fusjonen er gjennomført med konsernkontinuitet.

#### NOTE 1 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
<b>Salg av varer og tjenester</b>		
- Salg av andre tjenester	148 414 785	97 455 757
Sum salg av varer og tjenester	<b>148 414 785</b>	<b>97 455 757</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>		
- Kjøp av andre tjenester	5 147 552	5 736 437
Sum kjøp av varer og tjenester	<b>5 147 552</b>	<b>5 736 437</b>

#### NOTE 2 LØNSKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSER MM.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønn	5 438 015	2 483 595
Arbeidsgiveravgift	892 204	389 898
Pensjonskostnader	217 280	47 090
Andre personalkostnader	471 805	43 847
<b>Sum</b>	<b>7 019 304</b>	<b>2 964 430</b>
Sysselsatte årsverk	7	4

Daglig leder får utbetalt lønn fra et annet selskap i konsernet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styremedlemmer.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	43 000	51 780
<u>Annen bistand</u>	<u>31 350</u>	<u>8 800</u>
<b>Sum ekskl. mva</b>	<b>74 350</b>	<b>60 580</b>



## Sulland Eiendom AS

### Noter til regnskap 2022

#### NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Inventar/ Maskiner	Tomter	Bygninger/ Leiligheter	Total
Anskaffelseskost 01.01.2022	36 340 376	209 622 874	1 305 274 758	1 551 238 008
Tilgang fusjon	193 336	32 930 716	123 107 227	156 231 279
Tilgang	6 066 277	0	90 544 080	96 610 358
Avgang	0	3 494 064	0	3 494 064
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>42 599 989</b>	<b>239 059 526</b>	<b>1 518 926 065</b>	<b>1 800 585 580</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger</b>	<b>30 331 718</b>	<b>0</b>	<b>313 541 421</b>	<b>343 873 139</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>12 268 271</b>	<b>239 059 526</b>	<b>1 205 384 645</b>	<b>1 456 712 442</b>
Årets avskrivninger	2 516 407	0	43 892 707	46 409 114
Forventet økonomisk levetid	3-10 år	Avskrives ikke	33-50. Leilighet avskrives ikke	
<b>Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler</b>		<b>Årlig leie</b>		
Leie av lokaler		7 699 846		

#### Note 4 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	45 656 112	45 656 112
Tilgang	9 709 428	9 709 428
Avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>55 365 540</b>	<b>55 365 540</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger</b>	<b>8 119 127</b>	<b>8 119 127</b>
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>47 246 413</b>	<b>47 246 413</b>
Årets avskrivninger goodwill	1 254 787	1 254 787
Forventet økonomisk levetid	33-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Posten goodwill (rentegoodwill) er forskjellen mellom utsatt skatt til nominell verdi og nåverdi i forbindelse med at datterselskap blir fusjonert med morselskapet. Utsatt skatt er oppført til nominelt beløp i regnskapet, mens forskjellen er oppført som rentegoodwill. Rentegoodwillen avskrives over gjenværende levetid til eiendommen den er tilknyttet.



## Sulland Eiendom AS

### Noter til regnskap 2022

#### Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>				
Samfunnsparken Kapp AS	100%	-920 953	-936	30 000
Skipper Wirkolasv 9 AS*	100%			8 800 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>				<b>8 830 000</b>

\* Nystiftet selskap og ingen aktivitet i 2022.

<b>Tilknyttet selskapet</b>				
Østfold Bilskades. Eiendom AS	25%	5 028 751	187 934	1 500 000
Smørvika Utvikling AS	50%	-363 000	527 000	15 000
Sulland, Reinås & Co*	50%			15 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>				<b>2 244 934</b>

\* Selskap uten noe aktivitet i 2022

Det er gitt et lån til Smørvika Utvikling AS på kr 23 866 120 . Lånet renteberegnes.



### Sulland Eiendom AS

#### Noter til regnskap 2022

#### NOTE 6 – SKATTEKOSTNAD

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

	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	21 655 320	15 899 187
Poster uten skattemessig fradrag	1 333 814	1 202 824
Endring i midlertidige forskjeller	5 981 836	3 719 776
Anvendt fremførbart underskudd	0	-741 919
<b>Skattemessig resultat</b>	<b>28 970 971</b>	<b>20 079 869</b>

#### Resultatført skatt på ordinært resultat

Betalbar skatt av årets resultat	6 373 613	4 417 571
For lite/mye avsatt skatt i fjor	283	396 555
Endring i utsatt skatt	-1 834 750	-535 788
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>4 539 146</b>	<b>4 278 338</b>

#### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	6 373 614	4 417 581
Effekt av avgitt konsernbidrag	0	-115 310
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 373 614</b>	<b>4 302 271</b>

	31.12.2021	Tilført ved fusjon	01.01.2022	31.12.2022	Endring
<b>Midlertidige forskjeller:</b>					
Driftsmidler	331 321 531	63 947 799	395 269 330	388 796 814	6 472 516
Kundefordringer	-500 000	0	-500 000	0	-500 000
Gevinst- og tapskonto	-15 165	61 766	46 601	37 281	9 320
<b>Grunnlag midlertidige forskjeller</b>	<b>330 806 367</b>	<b>64 009 565</b>	<b>394 815 932</b>	<b>388 834 095</b>	<b>5 981 836</b>
Merverdier som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-35 855 081	-21 105 936	-56 961 017	-56 961 017	
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>294 951 286</b>	<b>42 903 628</b>	<b>337 854 914</b>	<b>331 873 078</b>	
<b>Utsatt skatteforpliktelse (22%)</b>	<b>64 889 283</b>	<b>9 957 544</b>	<b>74 846 827</b>	<b>73 012 077</b>	<b>-1 834 750</b>

**Sulland Eiendom AS**

## Noter til regnskap 2022

**NOTE 7 EGENKAPITAL**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2022	3 285 320	38 204 680	128 348 250	111 013 173	280 851 423
Årets resultat	0	0	0	17 116 174	17 116 174
Effekt av fusjon	0	0	0	-313 068	-313 068
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>3 285 320</b>	<b>38 204 680</b>	<b>128 348 250</b>	<b>127 816 279</b>	<b>297 654 528</b>

**NOTE 8 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.**

	<b>Kundefordringer</b>		<b>Andre fordringer</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Foretak i samme konsern	9 690 038	11 114 424	49 345 281	69 004 993

	<b>Leverandørgjeld/annen gjeld</b>		<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Foretak i samme konsern	6 211 936	3 946 134	-337 512 802	-292 512 802

**NOTE 9 BUNDNE BANKINNSKUDD**

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattetrekkkonto	276 590	292 010

**NOTE 10 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**

Aksjekapitalen på kr. 3 285 320 består av 3 285 320 aksjer á kr. 1.

<b>Selskapets aksjonærer:</b>	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>
Sulland Holding AS	3 285 320	100 %

Sulland Holding AS utarbeider konsernregnskap der Sulland Eiendom AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets forretningskontor i Hadelandsveien 1 på Gjøvik.



## NOTE 11 GJELD OG SIKKERHETSSTILLELSER

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	862 300 000	762 156 079
Sikkerhet for felles konserngjeld	473 447 138	109 555 536
Innvilget ramme konsernkonto kredit	580 000 000	430 000 000
<b>Regnskapsmessig verdi av eiendeler stillet som pant</b>		
Varige driftsmidler	1 456 712 441	1 253 773 982
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	563 600 000	604 300 000

Selskapet har langsiktig lån til morselskapet Sulland Holding AS per 31.12.2022 på kr. 337 512 802. Det foreligger ingen nedbetalingsplan på lånet, og lånet er ikke renteberegnet.

**Sulland Eiendom AS**

## Noter til regnskap 2022

**Kontantstrøm**  
**Sulland Eiendom AS**

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	21 655 320	15 899 187
Periodens betalte skatt	-4 972 678	-3 157 538
Avskrivninger	47 663 901	40 245 757
Endring i kundefordringer	2 804 584	-11 697 765
Endring i vareleverandørgjeld	-2 030 827	-1 875 763
Endring i andre tidsavgrensingsposter	28 226 219	-44 121 257
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>93 346 518</b>	<b>-4 707 379</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3 494 064	152 553
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-96 586 054	-135 247 753
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-20 668 241	-1 000 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-8 800 000	-75 279 747
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-122 560 231</b>	<b>-211 374 947</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring gjeld til kredittinstitusjoner	-18 033 567	37 922 240
Netto endring konsernkonto	-6 544 230	797 945
Netto endring gjeld konsernselskaper	45 000 000	174 992 966
Tilførsel av likviditet ved fusjon	8 776 090	1 672 394
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>29 198 293</b>	<b>215 385 545</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-15 420</b>	<b>-696 780</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	292 010	988 790
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>276 590</b>	<b>292 010</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	276 590	292 010



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Sulland, Torje Aleksander	BANKID_MOBILE	2023-04-28 15:39
Sulland, Odd Arvid	BANKID_MOBILE	2023-04-28 19:42
Sulland, Unn Beathe	BANKID_MOBILE	2023-05-01 14:34
Sulland, Øyvind	BANKID_MOBILE	2023-05-02 08:53
Sulland, Therese	BANKID	2023-04-29 15:28

#### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



! This document contains electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



Til generalforsamlingen i Sulland Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sulland Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 28. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-09 14:40

**This document package contains:**

- Closing page (this page)  
- The original document(s)  
The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

05.07.2024 kl 02:32