



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	24.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	24 282 144	40 624 965
Leieinntekter	1	159 469 917	152 297 365
Sum inntekter		183 752 061	192 922 330
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilverking og ferdig tilverka varer	1, 1		
Varekostnad	1	18 722 317	36 850 064
Lønnskostnader	2	8 500 166	6 484 241
Avskrivninger på varige driftsmidler	3, 4	53 076 006	54 134 707
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3, 4		
Andre driftskostnader	1, 2, 3	22 853 017	22 892 109
Sum kostnader		103 151 505	120 361 121
Driftsresultat		80 600 556	72 561 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt	5	9 704 412	7 583 742
Sum finansinntekter		9 704 412	7 583 742
Annan rentekostnad		72 911 654	54 553 281
Sum finanskostnader		72 911 654	54 553 281
Netto finans		-63 207 242	-46 969 539
Resultat før skattekostnad		17 393 314	25 591 669
Skatt på ordinært resultat	6	4 206 220	5 974 008
Årsresultat		13 187 094	19 617 661
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 187 094	19 617 661
Totalresultat		13 187 094	19 617 661



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringar			
Konsernbidrag		2 340 000	10 920 000
Avsatt til annen egenkapital		10 847 094	8 697 661
Sum overføringer og disponeringar	7	13 187 094	19 617 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Forskning og utvikling	3, 4		
Konsesjoner, patenter, ol.	3, 4		
Utsett skattefordel	4, 6		
Goodwill	4	44 262 560	45 754 488
Sum immaterielle egedelar		44 262 560	45 754 488
Varige driftsmiddel			
Tomter og uteanlegg	3	229 833 916	229 783 916
Leiligheter	3	20 252 755	20 127 742
Bygninger	3	1 150 448 983	1 167 511 372
Maskiner og anlegg	3	2 057 610	2 847 386
Transportmidler	3		124 592
Inventar m.v.	3	6 096 825	6 984 623
Sum varige driftsmiddel	8	1 408 690 090	1 427 379 631
Finansielle anleggsmiddel			
Investeringar i dotterselskap	5	61 235 639	8 830 000
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	125 188 833	116 205 195
Sum finansielle anleggsmiddel		187 954 472	126 565 195
Sum anleggsmiddel		1 640 907 122	1 599 699 313
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer	8	6 328 327	3 772 506
Andre fordringer	8	223 866 010	133 400 159
Sum krav		230 194 337	137 172 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Investeringar			
Aksjar og partar i føretak i same konsern	5		
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd og kontanter	9	390 353	256 202
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		390 353	256 202
Sum omløpsmiddel		230 584 690	137 428 867
SUM EIGEDELAR		1 871 491 812	1 737 128 180

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
Sum innskoten eigenkapital	7	169 838 250	169 838 250

Opptent eigenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen eigenkapital	7	147 361 034	136 513 939
Udekt tap	7		
Sum opptent eigenkapital		147 361 034	136 513 939

Sum eigenkapital

317 199 284 **306 352 189**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsett skatt	6	66 482 989	69 750 445
Sum avsetjingar for plikter		66 482 989	69 750 445

Anna langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjonar	11	1 095 632 003	901 489 424
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	342 512 802	427 512 802
Sum anna langsiktig gjeld		1 438 144 805	1 329 002 226



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum langsiktig gjeld		1 504 627 795	1 398 752 671
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11		
Leverandørgjeld	8	6 649 705	5 466 798
Betalbar skatt	6	6 791 113	6 155 733
Skyldige offentlige avgifter m.v.		5 826 488	5 695 168
Utbytte	7		
Annen kortsiktig gjeld	8	30 397 428	14 705 621
Sum kortsiktig gjeld		49 664 734	32 023 320
Sum gjeld		1 554 292 528	1 430 775 991
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		1 871 491 812	1 737 128 180



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 2024, 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 2024, 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 internkontroll 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 avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 19. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-06-10 06:59

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 file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap

2024

Sulland Eiendom AS

Org.nr.:928 767 493



Sulland Eiendom AS

ÅRSBERETNING 2024

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: Alta, Bodø, Gjøvik, Hamar, Harstad, Indre Østfold, Kongsvinger, Lillehammer, Løten, Oslo, Rana, Sarpsborg, Sel, Steinkjer, Tromsø, Trondheim, Ullensaker, Verdal, Østre Toten og Øyer.

Selskapet er lokalisert i Lena.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet hadde i 2024 en omsetning på kr. 183.752.061 noe som representerer en reduksjon på 4,8% sammenlignet med 2023. Resultat etter skatt ble kr. 13.187.094 og resultatmarginen er på 7,2%, noe som er en reduksjon fra i fjor på - 3,0%.

Omsetningen har blitt redusert i 2024 og dette forklares hovedsakelig av reduserte salg av varer og tjenester. Reduserte driftskostnader i 2024 har medført til at driftsresultatet har bedret seg fra 2023. Økte rentekostnader har bidratt til et lavere årsresultat enn 2023.

Totalkapitalen er kr. 1.871.491.812 og selskapet har en egenkapitalandel på 16,9%.

Selskapet hadde en netto positiv kontantstrøm i 2024 på kr. 134.151 og bankinnskudd per 31.12.24 på kr. 390 353. Sulland Eiendom AS inngår i konsernets felles finansieringsramme gjennom konsernordningen. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør kr.- 155 029 691 og er knyttet til kjøp av varige driftsmidler, kjøp av aksjer og utlån til datter og tilknyttet selskap. Selskapet har i løpet av 2024 startet opp med bygging av et nytt anlegg i Alta.

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

Sentrale risikoer, usikkerhetsfaktorer samt hendelser etter balansedagen

Sulland Eiendom utvikler, forvalter og drifter bygningsmassen i Sulland. Selskapet eier over 133 000m² og forvalter i overkant av 187 000 m². Til tross for økte leieinntekter, reduserte driftskostnader og dertil økt driftsresultat i 2024 ble årsresultatet i 2024 lavere enn i 2023. Dette forklares primært av at selskapets netto finanskostnader ble MNOK 16,2 høyere i 2024 sammenlignet med 2023.

Sulland Eiendom AS eier 100 % av datterselskapet Samfunnsparken Kapp AS. I dette datterselskapet har man i 2024 ferdigstilt et leilighetsprosjekt i Smørvika på Kapp. I dette prosjektet er det bygget til sammen 40 blokkleiligheter. Disse er fordelt på 4 bygg, hvor 3 av byggene har 11 leiligheter og det siste har 7 leiligheter. Dette prosjektet er i hovedsak finansiert gjennom lån fra Sulland Eiendom til Samfunnsparken Kapp. I løpet av 2024 ble det lånt ut til sammen MNOK 89 til ferdigstillingen av dette leilighetsprosjektet.

Da det mest av bygningsmassen leies ut til bilrelatert virksomhet så er selskapet naturlig gjennom dette også noe eksponert inn mot utviklingen i bilbransjen. Våre forventninger og prognoser for 2025 er styrking av markedet for nye personbiler, men et mere krevende marked for lette varebiler. Gjennom siste del av 2024 har vi styrket vår innsats mot servicemarkedet og ser gjennom dette arbeidet betydelig bedre bidrag fra dette forretningsområde. Bruktbilomsetning vil fortsatt være en viktig del av vår virksomhet og her ser vi stabil omsetning og resultatutvikling inn i 2025.

Det er imidlertid fortsatt for tidlig å trekke sikre konklusjoner om hvordan etterspørsel og marked vil bli påvirket av dagens globale økonomiske og politiske turbulens.

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 konsernivå. 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 2024 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% 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.

	Menn	Kvinner	Totalt
Selskapets ansatte	7	3	10
Midlertidig ansatte	0	0	0
Ansatte i deltidsstillinger	0	0	0
Gjennomsnittlig antall uker foreldrepermisjon	0,0	0,0	0,0
Styrets sammensetning	3	2	5
Snittlønn selskap	0	0	

Opplysningsplikten for lønnsforskjeller mellom kvinner og menn er blitt vurdert til å ikke kunne opplyses, da kvinneandelen er for lav i de forskjellige gruppene med hensyn på anonymitet til de ansatte.

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.

I Sulland skal det være reell likestilling, og vi ønsker et mangfold blant våre medarbeidere. Det betyr at kvinner, menn og medarbeidere fra andre kulturer skal ha de samme rettigheter og muligheter til å få arbeid og utvikling i sin jobb.



Likestilling og mangfold skal gjelde i alle sider av arbeidsforholdet:

- rekruttering
- arbeidsoppgaver
- opplæring og videreutvikling
- lønns- og arbeidsvilkår
- avslutning av arbeidsforhold

I Sulland skal vi jobbe aktivt for å skape positive holdninger til likestilling og mangfold.

I våre rekrutteringsannonser har vi alltid med bilder av begge kjønn. Der hvor det erfaringsmessig er overvekt av mannlige søkere, kan det bli anbefalt kvinnelige søkere å søke på stillingen i annonseteksten.

Målsetningen er at vi skal ha ansatte med ulik bakgrunn og være en attraktiv arbeidsgiver for alle.

Våre ledere får opplæring og informasjon om likestillings- og diskrimineringsloven i vår lederhåndbok som er en del av onboarding prosessen for ledere.

Deltidsarbeid, omsorgspermisjoner eller annet fravær iht. lovverk og interne retningslinjer skal ikke være til hinder for ansettelse, avansement eller utvikling i lønns- og arbeidsvilkår.

Alle medarbeidere skal gjøres kjent med vår holdning til likestilling og mangfold. Dette får de i onboarding prosessen ved tilgang til vår personalhåndbok.

Åpenhetsloven

Sulland jobber kontinuerlig med å ivareta menneske- og arbeidstakerrettigheter i hele vår verdikjede. Vi legger vekt på å levere produkter vi kan være stolte av, som opprettholder høye standarder og produseres under gode arbeidsforhold, med fokus på menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljøhensyn.

Våre retningslinjer for forsvarlig forretningsadferd og leverandører beskriver de kravene vi stiller til oss selv, våre leverandører og forretningspartnere.

For Sulland er det avgjørende at alle ledd i verdikjeden overholder våre retningslinjer for leverandører. Vi har et nært samarbeid med våre største leverandører, bilimportørene, som gjennomfører egne risikovurderinger og undersøkelser av sine leverandører.

Aktsomhetsvurderinger er en sentral del av Sulland-konsernets arbeid med å sikre menneske- og arbeidstakerrettigheter. Vi gjennomfører aktsomhetsvurderinger for å identifisere, forebygge og redusere risikoen for menneskerettighetsbrudd og dårlige arbeidsforhold i vår virksomhet og leverandørkjede.

I vår årlige rapport om menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gir vi en oversikt over våre aktsomhetsvurderinger, risikoer vi har identifisert i vår virksomhet og leverandørkjede, samt eventuelle tiltak som er blitt implementert.

Det vises til ytterligere informasjon rundt dette arbeidet her:

<http://www.sulland.no/apenhetsloven>

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 frembringer. Det vises også til nærmere omtale nedenfor under avsnittet "Bærekraft".

Bærekraft



Sulland har etablert en bærekraftstrategi for bilforhandlervirksomheten i konsernet og har en egen ansatt leder som følger opp dette i det daglige. 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 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2024 hatt et Overskudd på kr. 13.187.094, som foreslåes anvendt/dekket ved:

Avsatt utbytte	
Overført til annen egenkapital	10 847 094
Konsernbidrag	2 340 000

Lena, 19. mai 2025

Odd Arvid Sulland
styrets leder

Torje Aleksander Sulland
daglig leder

styremedlemmer

Therese Sulland

Øyvind Sulland

Torje Aleksander Sulland

Unn Beathe Sulland



Sulland Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER			
Salgsinntekter	1	24 282 144	40 624 965
Leieinntekter	1	159 469 917	152 297 365
Sum driftsinntekter		183 752 061	192 922 330
Varekostnad	1	18 722 317	36 850 064
Lønnskostnader	2	8 500 166	6 484 241
Avskrivninger på varige driftsmidler	3, 4	53 076 006	54 134 707
Andre driftskostnader	1, 2, 3	22 853 017	22 892 109
Sum driftskostnader		103 151 505	120 361 121
DRIFTSRESULTAT		80 600 556	72 561 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter	5	9 704 412	7 583 742
Rentekostnader		-72 911 654	-54 553 281
Resultat av finansposter		-63 207 242	-46 969 539
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		17 393 314	25 591 669
Skatt på ordinært resultat	6	-4 206 220	-5 974 008
ORDINÆRT RESULTAT		13 187 094	19 617 661
ÅRSRESULTAT		13 187 094	19 617 661
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-10 847 094	-8 697 661
Avsatt til konsernbidrag		-2 340 000	-10 920 000
SUM OVERFØRINGER	7	-13 187 094	-19 617 661

Org.nr: 928 767 493



Sulland Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Goodwill	4	44 262 560	45 754 488
Sum immatrielle eiendeler		44 262 560	45 754 488
Varige driftsmidler			
Tomter og uteanlegg	3	229 833 916	229 783 916
Leiligheter	3	20 252 755	20 127 742
Bygninger	3	1 150 448 983	1 167 511 372
Maskiner og anlegg	3	2 057 610	2 847 386
Transportmidler	3	0	124 592
Inventar m.v.	3	6 096 825	6 984 623
Sum varige driftsmidler	8	1 408 690 090	1 427 379 631
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	61 235 639	8 830 000
Investering i tilknyttet selskap	5	1 530 000	1 530 000
Lån til tilknyttet selskap	5	125 188 833	116 205 195
Sum finansielle anleggsmidler		187 954 472	126 565 195
SUM ANLEGGSMIDLER		1 640 907 122	1 599 699 313
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	6 328 327	3 772 506
Andre fordringer	8	223 866 010	133 400 159
Sum fordringer		230 194 337	137 172 665
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter	9	390 353	256 202
Sum betalingsmidler		390 353	256 202
SUM OMLØPSMIDLER		230 584 690	137 428 867
SUM EIENDELER		1 871 491 812	1 737 128 180

Org.nr: 928 767 493



Sulland Eiendom AS
BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	3 285 320	3 285 320
Annen innskutt egenkapital		128 348 250	128 348 250
Overkurs		38 204 680	38 204 680
Sum innskutt egenkapital	7	169 838 250	169 838 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	147 361 034	136 513 939
Sum opptjent egenkapital		147 361 034	136 513 939
SUM EGENKAPITAL		317 199 284	306 352 189
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	66 482 989	69 750 445
Sum avsetning for forpliktelser		66 482 989	69 750 445
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11	1 095 632 003	901 489 424
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	342 512 802	427 512 802
Sum annen langsiktig gjeld		1 438 144 805	1 329 002 226
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	6 649 705	5 466 798
Betalbar skatt	6	6 791 113	6 155 733
Skyldige offentlige avgifter m.v.		5 826 488	5 695 168
Annen kortsiktig gjeld	8	30 397 428	14 705 621
Sum kortsiktig gjeld		49 664 734	32 023 320
SUM GJELD		1 554 292 528	1 430 775 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 491 812	1 737 128 180

Lena, 19.05.2025

Odd Arvid Sulland
styreleder

Øyvind Sulland
styremedlem

Torje Aleksander Sulland
Daglig leder/styremedlem

Therese Sulland
styremedlem

Unn Beathe Sulland
styremedlem

Org.nr: 928 767 493



Sulland Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

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.

Kontantstrømoppstilling

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



Sulland Eiendom AS
Noter til årsregnskapet 2024

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:	2024	2023
Salg av varer og tjenester		
- Salg av andre tjenester	170 085 291	179 885 497
Sum salg av varer og tjenester	170 085 291	179 885 497
Kjøp av varer og tjenester		
- Kjøp av andre tjenester	638 043	4 468 791
Sum kjøp av varer og tjenester	638 043	4 468 791

NOTE 2 LØNSKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSER MM.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn	6 565 421	4 958 725
Arbeidsgiveravgift	1 130 799	881 142
Pensjonskostnader	272 974	224 546
Andre personalkostnader	530 972	419 828
Sum	8 500 166	6 484 241
Sysselsatte årsverk	10	7

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 tjenestepensjon.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	36 450	84 000
Annen bistand	7 250	178 000
Sum ekskl. mva	43 700	262 000



Sulland Eiendom AS
Noter til årsregnskapet 2024

NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Inventar/ Maskiner	Tomter	Bygninger/ Leiligheter	Total
Anskaffelseskost 01.01.2024	42 599 989	240 059 526	1 541 236 033	1 823 895 548
Tilgang	586 564	50 000	32 365 157	33 001 721
Avgang	107 207	0	0	107 207
Anskaffelseskost 31.12.2024	43 079 346	240 109 526	1 573 601 190	1 856 790 062
Akkumulerte avskrivninger	34 799 886	0	413 300 086	448 099 972
Bokført verdi 31.12.2024	8 279 460	240 109 526	1 160 301 105	1 408 690 090
Årets avskrivninger	2 156 509	0	49 427 569	51 584 078
Forventet økonomisk levetid	3-10 år	Avskrives ikke	33-50. Leilighet avskrives ikke	
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler		Årlig leie		
Leie av lokaler		8 578 392		



Sulland Eiendom AS
Noter til årsregnskapet 2024

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	55 365 540	55 365 540
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	55 365 540	55 365 540
Akkumulerte avskrivninger	11 102 980	11 102 980
Bokført verdi per 31.12.2024	44 262 560	44 262 560
Årets avskrivninger goodwill	1 491 928	1 491 928
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.

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
Datterselskap				
Samfunnsparken Kapp AS	100%	2 440 604	-416 033	30 000
Skipper Wirkolasv. 9 AS*	100%	4 667 781	-19 000	8 800 000
SE Bodø AS	100%	10 607 417	668 832	52 405 639
Balanseført verdi 31.12.2024				61 235 639
Tilknyttet selskapet				
Østfold Bilskades. Eiendom AS	25%	5 909 000	536 000	1 500 000
Smørvika Utvikling AS	50%	7 210 635	2 487 293	15 000
Sulland, Reinås & Co*	50%			15 000
Balanseført verdi 31.12.2024				1 530 000

* Selskap uten noe aktivitet i 2024

Det er gitt ansvarlig lån til Smørvika Utvikling AS på henholdsvis kr 27 222 525 og kr 97.966.308. Lånene står tilbake for all annen gjeld. Lånet renteberegnes og forfaller til full innfrielse henholdsvis 01.06.2026 og 01.06.2025.



Sulland Eiendom AS
Noter til årsregnskapet 2024

NOTE 6 SKATT

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	359 174 707	373 978 674	14 803 967
Gevinst – og tapskonto	-18 287	29 819	48 107
Sum midlertidige forskjeller	359 156 420	374 008 493	14 852 073
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	- 56 961 017	-56 961 017	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	302 195 403	317 047 476	14 852 073
Utsatt skatt (22 %)	66 482 989	69 750 445	3 267 456
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		17 393 314	25 591 669
Permanente forskjeller		1 623 307	1 563 340
Endring i midlertidige forskjeller		14 852 073	14 825 595
Skattepliktig inntekt		33 868 695	41 980 604
Årets skattekostnad	2024	2023	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		7 451 113	9 235 733
For mye/lite avsatt tidligere år		22 563	
Endring i utsatt skatt		-3 267 456	-3 261 725
Skattekostnad ordinært resultat		4 206 220	5 974 008
Betalbar skatt i balansen:	2024	2023	
Betalbar skatt på årets resultat		7 451 113	9 235 733
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-660 000	-3 080 000
Sum betalbar skatt i balansen		6 791 113	6 155 733



Sulland Eiendom AS
Noter til årsregnskapet 2024

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 285 320	38 204 680	128 348 250	136 513 939	306 352 189
Årets resultat	0	0	0	13 187 094	13 187 094
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 340 000	-2 340 000
Egenkapital 31.12.2024	3 285 320	38 204 680	128 348 250	147 361 033	317 199 284

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	5 646 605	3 410 208	213 627 677	134 771 691
Tilknyttede selskaper	67 400	0	125 188 833	116 205 194

	Leverandørgjeld/annen gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	3 155 387	12 000 000	-342 512 802	-427 512 802

NOTE 9 BUNDNE BANKINNSKUDD

Bundne bankinnskudd	2024	2023
Skattetrekkkonto	390 353	256 202

NOTE 10 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Selskapets aksjonærer:	Antall	Eierandel
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

Gjeld sikret ved pant	2024	2023
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	1 095 632 003	901 489 424
Felles konserngjeld	678 736 450	435 305 217
Avgitte garantier	8 100 000	8 100 000
Innvilget ramme konsernkonto kredit	680 000 000	580 000 000
Regnskapsmessig verdi av eiendeler stillet som pant		
Varige driftsmidler	1 415 018 417	1 431 152 137
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	688 700 000	563 600 000

Selskapet har langsiktig lån til morselskapet Sulland Holding AS per 31.12.2024 på kr. 342 512 802. Det foreligger ingen nedbetalingsplan på lånet, og lånet er ikke renteberegnet.



Sulland Eiendom AS
Noter til årsregnskapet 2024

Kontantstrøm
Sulland Eiendom AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 393 314	25 591 669
Periodens betalte skatt	-6 155 733	-6 373 613
Avskrivninger	53 076 006	54 134 707
Endring i kundefordringer	-2 555 821	5 958 873
Endring i vareleverandørgjeld	1 182 907	-4 988 088
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 919 410	-78 019 203
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	60 021 263	-3 695 654
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	107 207	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-33 001 721	-24 309 968
Endring innestående på konsernkonto	1 512 082	0
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-98 220 426	-99 627 545
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-25 426 833	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-155 029 691	-123 937 513
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring gjeld til kredittinstitusjoner	0	39 189 423
Netto endring konsernkonto	0	-1 576 644
Netto endring gjeld konsernselskaper	-85 000 000	90 000 000
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	194 142 579	0
Utbetalinger av konsernbidrag til MS	-14 000 000	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	95 142 579	127 612 779
Netto kontantstrøm for perioden	134 151	-20 388
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	256 202	276 590
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	390 353	256 202
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	390 353	256 202



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Sulland, Odd Arvid	BANKID	2025-05-23 09:17
Sulland, Unn Beathe	BANKID	2025-05-23 11:48
Sulland, Øyvind	BANKID	2025-05-25 10:32
Sulland, Therese	BANKID	2025-05-26 09:03
Sulland, Torje Aleksander	BANKID	2025-06-02 08:51

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 file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.