



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 295 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØR FORRETNINGSEIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Jan Krokedal  
Øvreskogen 25  
3430 SPIKKESTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jan Krokedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### 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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		281 948	212 937
<b>Sum inntekter</b>		<b>281 948</b>	<b>212 937</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		274 061	206 395
Annen driftskostnad	2	109 673	84 886
<b>Sum kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 786</b>	<b>-78 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	8 456 674	7 116 908
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 190 213	1 291 075
Annen renteinntekt		1 094 548	1 750
Annen finansinntekt		17 647 244	3 725 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		4 571 866	2 963 050
Annen finanskostnad		56 313	3 216
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 658 715</b>	<b>9 090 122</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 653 644	1 180 327
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		11 000 000	5 000 000
Avgitt konsernbidrag			2 940 034



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 103 241	30 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 5	37 615 601	19 629 530
Lån til foretak i samme konsern	6	66 804 636	47 123 407
Investeringer i tilknyttet selskap	5	34 599 450	40 273 150
Investeringer i aksjer og andeler	5	11 758 071	10 581 091
Sum finansielle anleggsmidler		150 777 758	117 607 178
Sum anleggsmidler		150 777 758	117 607 178
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		248 981	196 102
Andre fordringer		365 000	21 257
Sum fordringer		613 981	217 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 038 268	873 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 038 268	873 163
Sum omløpsmidler		5 652 249	1 090 521
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 430 008</b>	<b>118 697 699</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	1 100 000	1 100 000
Overkurs		155 881	1 704 966
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 255 881</b>	<b>2 804 966</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	23 005 071	9 450 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 005 071</b>	<b>9 450 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 260 952</b>	<b>12 255 881</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	126 044 776	104 179 888
Øvrig langsiktig gjeld		3 600 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>129 644 776</b>	<b>104 179 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 497	307 402
Betalbar skatt		1 653 644	351 087
Skyldige offentlige avgifter		96 776	
Annen kortsiktig gjeld		701 363	1 603 440
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 524 279</b>	<b>2 261 929</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 169 055</b>	<b>106 441 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 430 008</b>	<b>118 697 699</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 567024

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 295 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØR FORRETNINGSEIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Jan Krokedal  
Øvreskogen 25  
3430 SPIKKESTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jan Krokedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

#### 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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 819 295 662  
SØR FORRETNINGSEIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		281 948	212 937
<b>Sum inntekter</b>		<b>281 948</b>	<b>212 937</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		274 061	206 395
Annen driftskostnad	2	109 673	84 886
<b>Sum kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 786</b>	<b>-78 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	8 456 674	7 116 908
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 190 213	1 291 075
Annen renteinntekt		1 094 548	1 750
Annen finansinntekt		17 647 244	3 725 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		4 571 866	2 963 050
Annen finanskostnad		56 313	3 216
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>24 658 715</b>	<b>9 090 122</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 653 644	1 180 327
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		11 000 000	5 000 000
Avgitt konsernbidrag			2 940 034
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 103 241	30 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>



Organisasjonsnr: 819 295 662  
SØR FORRETNINGSEIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 3, 5		37 615 601	19 629 530
Lån til foretak i samme konsern	6	66 804 636	47 123 407
Investeringer i tilknyttet selskap	5	34 599 450	40 273 150
Investeringer i aksjer og andeler	5	11 758 071	10 581 091
Sum finansielle anleggsmidler		150 777 758	117 607 178
Sum anleggsmidler		150 777 758	117 607 178
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		248 981	196 102
Andre fordringer		365 000	21 257
Sum fordringer		613 981	217 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 038 268	873 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 038 268	873 163
Sum omløpsmidler		5 652 249	1 090 521
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 430 008</b>	<b>118 697 699</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	1 100 000	1 100 000
Overkurs		155 881	1 704 966
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 255 881</b>	<b>2 804 966</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	23 005 071	9 450 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 005 071</b>	<b>9 450 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 260 952</b>	<b>12 255 881</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	126 044 776	104 179 888
Øvrig langsiktig gjeld		3 600 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>129 644 776</b>	<b>104 179 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 497	307 402
Betalbar skatt		1 653 644	351 087
Skyldige offentlige avgifter		96 776	
Annen kortsiktig gjeld		701 363	1 603 440
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 524 279</b>	<b>2 261 929</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 169 055</b>	<b>106 441 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 430 008</b>	<b>118 697 699</b>



Organisasjonsnr: 819 295 662  
SØR FORRETNINGSEIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

1

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**Moore AS**  
Tullins gate 2  
N-0166 Oslo  
T +47 22 98 15 40  
E [info@moore-norway.no](mailto:info@moore-norway.no)  
Org.nr. NO 823 389 272 MVA  
[www.moore-norway.no](http://www.moore-norway.no)

Til generalforsamlingen i

Sør Forretningseiendom Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sør Forretningseiendom Invest AS som viser et overskudd på kr 23 005 071. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. mars 2023

**MOORE AS**

Eirik Jøntvedt  
Statsautorisert revisor



# *Årsrapport*

## *2022*

### *Sør Forretningseiendom*

### *Invest AS*

*Org.nr. 819 295 662*

*Inneholder;*

Generalforsamling  
Resultat  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



## *Sør Forretningseiendom Invest AS*

Org.nr: 819295662

### *Resultatregnskap*

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		281 948	212 937
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>281 948</b>	<b>212 937</b>
Varekostnad		274 061	206 395
Annen driftskostnad	2	109 673	84 886
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 786</b>	<b>-78 344</b>
Inntekt på investering i datterselskap	6	8 456 674	7 116 908
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 190 213	1 291 075
Annen renteinntekt		1 094 548	1 750
Annen finansinntekt		17 647 244	3 725 000
Annen rentekostnad		4 571 866	2 963 050
Annen finanskostnad		56 313	3 216
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 658 715</b>	<b>9 090 122</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 653 644	1 180 327
<b>Ordinært resultat</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>
<b>Anvendelse av årsresultat</b>			
Overført annen egenkapital		13 554 156	0
Avsatt til konsernbidrag		0	2 940 034
Vedtatt tilleggsutbytte		11 000 000	5 000 000
Overført fra annen egenkapital		0	30 239
Overført fra tilbakeføringsfond		1 549 085	0
<b>Sum disponert</b>		<b>23 005 071</b>	<b>7 909 795</b>



## ***Sør Forretningseiendom Invest AS***

Org.nr: 819295662

### ***Balanse***

	Note	2022	2021
<b><i>Eiendeler</i></b>			
<b><i>Anleggsmidler</i></b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 5	37 615 601	19 629 530
Lån til foretak i samme konsern	6	66 804 636	47 123 407
Investering i tilknyttet selskap	5	34 599 451	40 273 151
Investeringer i andre aksjer	5	11 758 071	10 581 091
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 777 758</b>	<b>117 607 178</b>
<b><i>Sum anleggsmidler</i></b>		<b>150 777 758</b>	<b>117 607 178</b>
<b><i>Omløpsmidler</i></b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		248 981	196 102
Andre fordringer		365 000	21 257
<b>Sum fordringer</b>		<b>613 981</b>	<b>217 359</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>5 038 268</b>	<b>873 163</b>
<b><i>Sum omløpsmidler</i></b>		<b>5 652 249</b>	<b>1 090 521</b>
<b><i>Sum eiendeler</i></b>		<b>156 430 008</b>	<b>118 697 699</b>



## ***Sør Forretningseiendom Invest AS***

Org.nr: 819295662

### ***Balanse***

	Note	2022	2021
<b><i>Egenkapital og gjeld</i></b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1	1 100 000	1 100 000
Overkurs		155 881	1 704 966
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 255 881</b>	<b>2 804 966</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	23 005 071	9 450 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 005 071</b>	<b>9 450 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 260 952</b>	<b>12 255 881</b>
<b><i>Gjeld</i></b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	126 044 776	104 179 888
Øvrig langsiktig gjeld		3 600 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>129 644 776</b>	<b>104 179 888</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		72 497	307 402
Betalbar skatt		1 653 644	351 087
Skyldige offentlige avgifter		96 776	0
Annen kortsiktig gjeld		701 363	1 603 440
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 524 279</b>	<b>2 261 929</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 169 055</b>	<b>106 441 817</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>156 430 008</b>	<b>118 697 699</b>

Spikkestad, 27.03.2023

Jan Krokedal  
Styrets leder

Sverre Halvorsen



## Sør Forretningseiendom Invest AS

Org.nr: 819 295 662

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og regnskapsstandarder bestemmelser. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valggang.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av løpende viderefakturerte felleskostnader forvaltet for datterselskap skjer på leveringstidspunktet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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.

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 antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer er ført opp til pålydende.

#### Note nr. 1. Antall aksjer, aksjonærer mv

Selskapets aksjekapital er kr 1 100 000 fordelt på 1 000 aksjer à kr 1 100.

Aksjonær	Antall	Andel i prosent
JanaMarin AS	540	54 %
Sveka AS	460	46 %
Sum	1 000	100 %

Samtlige av styrets medlemmer er direkte eller indirekte aksjonærer i selskapet.

Det er vedtatt og utbetalt tilleggsutbytte med kr 11 000 000 i 2022.



## Sør Forretningseiendom Invest AS

Org.nr: 819 295 662

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Note nr. 2. Spesifikasjon av lønnskostnader, godtgjørelser og transaksjoner med nærstående mm

Selskapet har ingen ansatte. Den daglige ledelsen forestås av styret.

JanaMarin AS, ved styreleder Jan Krokedal, har mottatt for forvaltning av selskapet totalt kr 120 000.

#### Note nr. 3. Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

	2022	2021
<i>Gjeld/ sikkerhetsstillelser som er sikret ved pant</i>		
Pantegjeld	126 044 776	104 179 888
<i>Balanseført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Investering, datterselskap	37 615 601	19 629 530
Sum	<u>37 615 601</u>	<u>19 629 530</u>

Datterselskapene Detalj Eiendom Invest AS, Spikkestad Eiendom AS, Brugata 10 AS, Lundevegen 11 AS, Fjærkleivene 49 AS og Storgata 22 Otta AS har realkausjonert for pantegjelden, se for øvrig note 5 og 6.

#### Note nr. 4. Skatt, regnskapsmessig formue og ligningsmessig formue

	2022	2021
<i>Beregning av skattemessig resultat</i>		
Resultat før skatt ihht årsregnskapet	24 658 715	9 090 122
- Avgitt konsernbidrag	0	-3 769 274
- Mottatt konsernbidrag, uten skatteeffekt	0	0
- Regnskapsmessig gevinst ved salg aksjer	-1 072 324	-3 725 000
- Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-16 566 791	
+ Permanente forskjeller	-42	0
+ 3% av inntektsført utbytte	497 004	
+ Endring midlertidige forskjeller	0	0
Årets Skattemessige resultat	<u>7 516 562</u>	<u>1 595 848</u>
Midlertidige forskjeller pr 31.12	0	0
<i>Beregning av ligningsmessig formue</i>		
Regnskapsmessig egenkapital	24 260 952	12 255 881
Netto konsernbidrag	-8 456 674	-3 347 634
Forskjell knyttet til aksjer	79 414 596	128 573 421
Betalbar skatt	1 653 644	351 087
Påløpte renter pantegjeld	<u>677 526</u>	<u>274 109</u>
Sum	<u>97 550 044</u>	<u>138 106 864</u>



## Sør Forretningseiendom Invest AS

Org.nr: 819 295 662

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Note nr. 5. Investering i datterselskap, tilknyttede selskap og øvrige langsiktige aksjer

Investering i datterselskap		Bokført	Bokført EK	Resultat i
Selskapsnavn	Eierandel	verdi	i selsk. 100%	i selsk. 100%
Spikkestad Eiendom AS	100,000 %	4 641 764	8 327 333	1 169 086
Detalj Eiendom Invest AS	100,000 %	5 800 191	3 970 482	1 257 812
Brugata 10 AS	100,000 %	2 136 702	6 555 574	1 631 875
Lundevegen 11 AS	100,000 %	4 131 182	3 238 943	843 250
Fjærkleivene 49 AS	100,000 %	2 919 691	4 083 724	1 122 591
Storgata 22 Otta AS	100,000 %	17 986 071	2 523 104	758 500
Sum		<u>37 615 601</u>	<u>28 699 160</u>	<u>6 783 114</u>

Investering i tilknyttet selskap		Bokført
Selskapsnavn	Eierandel	verdi
Spillum Handespark Invest AS	40,500 %	13 452 938
Røyken Næringseiendom AS	34,000 %	6 576 213
Hana Nærseier AS	40,000 %	14 570 300
Sum		<u>34 599 451</u>

Investering i aksjer		Bokført
Selskapsnavn	Eierandel	verdi
Sørvest Kontoreiendom AS		4 600 000
Andre aksjer		7 158 071
Sum		<u>11 758 071</u>



## Sør Forretningseiendom Invest AS

Org.nr: 819 295 662

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Note nr. 6. Konsern mellomværende, konsern renter og konsernbidrag

Konsernmellomværende inkluderer inntektsførte og avsatte konsernbidrag.

<b>Langsiktig fordring på konsernselskaper</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordring på Spikkestad Eiendom AS	Datterselskap	9 583 236	10 136 408
Fordring på Detalj Eiendom Invest AS	Datterselskap	7 662 643	8 001 246
Fordring på Brugata 10 AS	Datterselskap	14 051 478	14 509 008
Fordring på Lundevegen 11 AS	Datterselskap	6 127 981	6 387 218
Fordring på Fjærkleivene 49 AS	Datterselskap	7 839 489	8 089 527
Fordring på Storgata 22 Otta AS	Datterselskap	21 539 810	
		<u>66 804 637</u>	<u>47 123 407</u>

Renter på konsernmellomværende er renteberegnet med 3,5% i 2022 og 2,5% i 2021. Inntektsførte konsernrenter er ført på egen linje i resultatregnskapet.

<b>Inntektsført konsernbidrag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inntektsført konsernbidrag fra Spikkestad Eiendom AS	1 393 828	1 717 888
Inntektsført konsernbidrag fra Detalj Eiendom Invest AS	1 596 397	1 674 510
Inntektsført konsernbidrag fra Brugata 10 AS	1 973 887	2 022 144
Inntektsført konsernbidrag fra Lundevegen 11 AS	1 111 862	0
Inntektsført konsernbidrag fra Fjærkleivene 49 AS	1 430 700	1 702 366
Inntektsført konsernbidrag fra Storgata 22 Otta AS	950 000	
Sum inntektsført konsernbidrag	<u>8 456 674</u>	<u>7 116 908</u>

<b>Avgitt konsernbidrag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag til Lundevegen 11 AS	0	3 769 274
Sum avgitt konsernbidrag	<u>0</u>	<u>3 769 274</u>

Netto avgitt konsernbidrag er tillagt kostpris på datterselskap.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Krokedal, Jan**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

27.03.2023 17.59.31

**Halvorsen, Sverre Fjeld**

Norwegian BankID

28.03.2023 10.33.30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.