



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Roger Rinde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		5 036 079	4 474 555
Annen driftsinntekt		323 952	338 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 360 031</b>	<b>4 812 827</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 672 935	1 896 223
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 000 000	10 000 000
Annen driftskostnad	2	3 633 559	3 648 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 306 494</b>	<b>15 545 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 946 463</b>	<b>-10 732 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	536 706	654 698
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>536 706</b>	<b>654 698</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	2 416 998	1 539 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 416 998</b>	<b>1 539 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 880 291</b>	<b>-884 467</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 826 755</b>	<b>-11 616 846</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 501 887	-2 555 706
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført fra annen egenkapital		-5 324 868	-9 061 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 829 958	5 953 214
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 829 958</b>	<b>5 953 214</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	47 327 659	53 962 001
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	27 778	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 355 437</b>	<b>53 962 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 185 395</b>	<b>59 915 216</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 176 919	1 278 519
Andre kortsiktige fordringer		91 685	
Konsernfordringer	6	3 367 167	2 452 385
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 635 771</b>	<b>3 730 904</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	75 551	22 629
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>75 551</b>	<b>22 629</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 711 322</b>	<b>3 753 533</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	8 100 000	8 100 000
Overkurs	9		
Annen innskutt egenkapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100 000</b>	<b>8 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9	7 935 304	4 826 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 935 304</b>	<b>-4 826 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>164 696</b>	<b>3 273 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 202	137 090
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		144 371	162 577
Kortsiktig konserngjeld	6	57 420 162	58 629 014
Annen kortsiktig gjeld		1 046 286	1 466 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370365

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Roger Rinde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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, 08.05.2023



Organisasjonsnr: 813 023 482  
SØDORPTUNET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		5 036 079	4 474 555
Annen driftsinntekt		323 952	338 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 360 031</b>	<b>4 812 827</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 672 935	1 896 223
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 000 000	10 000 000
Annen driftskostnad	2	3 633 559	3 648 982
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 306 494</b>	<b>15 545 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 946 463</b>	<b>-10 732 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	536 706	654 698
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>536 706</b>	<b>654 698</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	2 416 998	1 539 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 416 998</b>	<b>1 539 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 880 291</b>	<b>-884 467</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-1 501 887	-2 555 706
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-5 324 868	-9 061 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>





Organisasjonsnr: 813 023 482  
SØDORPTUNET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 829 958	5 953 214
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 829 958</b>	<b>5 953 214</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	47 327 659	53 962 001
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	27 778	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 355 437</b>	<b>53 962 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 185 395</b>	<b>59 915 216</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 176 919	1 278 519
Andre kortsiktige fordringer		91 685	
Konsernfordringer	6	3 367 167	2 452 385
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 635 771</b>	<b>3 730 904</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	75 551	22 629
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>75 551</b>	<b>22 629</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 711 322</b>	<b>3 753 533</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	8 100 000	8 100 000
Overkurs	9		
Annen innskutt egenkapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100 000</b>	<b>8 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9	7 935 304	4 826 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 935 304</b>	<b>-4 826 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>164 696</b>	<b>3 273 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 202	137 090
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		144 371	162 577
Kortsiktig konserngjeld	6	57 420 162	58 629 014
Annen kortsiktig gjeld		1 046 286	1 466 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 813 023 482  
SØDORPTUNET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Sørdorptunet Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 813 023 482



## RESULTATREGNSKAP

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		5 036 079	4 474 555
Annen driftsinntekt		323 952	338 272
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 360 031</b>	<b>4 812 827</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 672 935	1 896 223
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 000 000	10 000 000
Annen driftskostnad	2	3 633 559	3 648 982
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 306 494</b>	<b>15 545 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 946 463</b>	<b>-10 732 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	3	536 706	654 698
Annen finanskostnad	3	2 416 998	1 539 165
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 880 291</b>	<b>-884 467</b>
Resultat før skattekostnad		-6 826 755	-11 616 846
Skattekostnad på resultat	4	-1 501 887	-2 555 706
<b>Resultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		-5 324 868	-9 061 140
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>



### BALANSE

#### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 829 958	5 953 214
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 829 958</b>	<b>5 953 214</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	47 327 659	53 962 001
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	27 778	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 355 437</b>	<b>53 962 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 185 395</b>	<b>59 915 216</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		1 176 919	1 278 519
Andre kortsiktige fordringer		91 685	0
Konsernfordringer	6	3 367 167	2 452 385
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 635 771</b>	<b>3 730 904</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	75 551	22 629
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 711 322</b>	<b>3 753 533</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>



## BALANSE

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8, 9	8 100 000	8 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100 000</b>	<b>8 100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	9	-7 935 304	-4 826 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 935 304</b>	<b>-4 826 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>164 696</b>	<b>3 273 150</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		121 202	137 090
Skyldig offentlige avgifter		144 371	162 577
Konserngjeld	6	57 420 162	58 629 014
Annen kortsiktig gjeld		1 046 286	1 466 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>

Langhus, 02.03.2023  
Styret i Sødorptunet Eiendom AS

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Christian Stange Eidem  
styremedlem

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



## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNTEKTER

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

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### FORDRINGER

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

### BRUK AV ESTIMATER

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

### FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Inventar	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	19 561 830	62 003 536	0	22 332 933	103 898 299
Tilgang i året	0	0	31 250	35 120	66 370
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>19 561 830</b>	<b>62 003 536</b>	<b>31 250</b>	<b>22 368 053</b>	<b>103 964 669</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	5 632 579	0	4 403 719	10 036 298
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2022	3 200 000	36 700 000	0	0	39 900 000
Periodens avskrivninger	0	525 935	3 472	1 143 528	1 672 935
Periodens nedskrivninger	0	5 000 000	0	0	5 000 000
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>3 200 000</b>	<b>41 700 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 900 000</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>6 158 514</b>	<b>3 472</b>	<b>5 547 246</b>	<b>11 709 233</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>16 361 830</b>	<b>14 145 022</b>	<b>27 778</b>	<b>16 820 807</b>	<b>47 355 437</b>
Økonomisk levetid	Evig	5-100 år	5 år	5-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Ytelser til ledende personer

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

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

Godtgjørelse til revisor gjelder:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	22 377	19 188

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen renteinntekt	1 017	1 297
Annen finansinntekt	535 689	653 401
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>536 706</b>	<b>654 698</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 415 171	1 537 118
Annen rentekostnad	-55	211
Annen finanskostnad	1 882	1 836
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>2 416 998</b>	<b>1 539 165</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-625 143	-398 135
Endring i utsatt skattefordel	-876 744	-2 157 571
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 501 887</b>	<b>-2 555 706</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 826 755	-11 616 846
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 985 197	9 807 141
Mottatt konsernbidrag	2 841 557	1 809 705
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-625 143	-398 135
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	625 143	398 135
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-31 371 262	-26 661 064	4 710 198
Fordringer	326 000	-399 000	-725 000
<b>Sum</b>	<b>-31 045 261</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>3 985 197</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-31 045 261</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>3 985 197</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-6 829 958</b>	<b>-5 953 214</b>	<b>876 743</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

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

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bygninger og tomter	47 327 659	53 962 001

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer konsernselskap	3 367 167	2 452 385
<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konserngjeld	57 420 162	58 629 014



## Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sødorptunet Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

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

### Eierstruktur:

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

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	8 100 000	0	-4 826 850	3 273 150
Årets resultat			-5 324 868	-5 324 868
Konsernbidrag mottatt		2 216 414		2 216 414
Reklassifisert		-2 216 414	2 216 414	0
Pr 31.12.2022	8 100 000	0	-7 935 304	164 696

Styret bekrefter at mer enn 50% av selskapets aksjekapital er tapt og bokført egenkapital per 31.12.2022 utgjør kr 164 696. Styret vil følge opp selskapets egenkapitalsituasjon, og vil tilføre kapital ved behov.



 BankID Signing  
Helge Christian Haugen  
2023-03-03

 BankID Signing  
Laila Hulleberg  
2023-03-03

 BankID Signing  
Ulf Storbekk  
2023-03-06

 BankID Signing  
Dag Roger Rinde  
2023-03-06

 BankID Signing  
Christian Stange Eidem  
2023-03-09

# Årsregnskap 2022

## Sørdorptunet Eiendom AS

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

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



## RESULTATREGNSKAP

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter		5 036 079	4 474 555
Annen driftsinntekt		323 952	338 272
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 360 031</b>	<b>4 812 827</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 672 935	1 896 223
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 000 000	10 000 000
Annen driftskostnad	2	3 633 559	3 648 982
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 306 494</b>	<b>15 545 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 946 463</b>	<b>-10 732 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	3	536 706	654 698
Annen finanskostnad	3	2 416 998	1 539 165
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 880 291</b>	<b>-884 467</b>
Resultat før skattekostnad		-6 826 755	-11 616 846
Skattekostnad på resultat	4	-1 501 887	-2 555 706
<b>Resultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		-5 324 868	-9 061 140
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 324 868</b>	<b>-9 061 140</b>



### BALANSE

#### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	6 829 958	5 953 214
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 829 958</b>	<b>5 953 214</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	47 327 659	53 962 001
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	27 778	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 355 437</b>	<b>53 962 001</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 185 395</b>	<b>59 915 216</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		1 176 919	1 278 519
Andre kortsiktige fordringer		91 685	0
Konsernfordringer	6	3 367 167	2 452 385
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 635 771</b>	<b>3 730 904</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	75 551	22 629
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 711 322</b>	<b>3 753 533</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>



## BALANSE

### SØDORPTUNET EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8, 9	8 100 000	8 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100 000</b>	<b>8 100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	9	-7 935 304	-4 826 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 935 304</b>	<b>-4 826 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>164 696</b>	<b>3 273 150</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		121 202	137 090
Skyldig offentlige avgifter		144 371	162 577
Konserngjeld	6	57 420 162	58 629 014
Annen kortsiktig gjeld		1 046 286	1 466 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 732 021</b>	<b>60 395 599</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 896 717</b>	<b>63 668 749</b>

Langhus, 02.03.2023  
Styret i Sødorptunet Eiendom AS

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Christian Stange Eidem  
styremedlem

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



## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNTEKTER

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

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### FORDRINGER

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

### BRUK AV ESTIMATER

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

### FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Inventar	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	19 561 830	62 003 536	0	22 332 933	103 898 299
Tilgang i året	0	0	31 250	35 120	66 370
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>19 561 830</b>	<b>62 003 536</b>	<b>31 250</b>	<b>22 368 053</b>	<b>103 964 669</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	5 632 579	0	4 403 719	10 036 298
Akkumulerte nedskrivninger 1.1.2022	3 200 000	36 700 000	0	0	39 900 000
Periodens avskrivninger	0	525 935	3 472	1 143 528	1 672 935
Periodens nedskrivninger	0	5 000 000	0	0	5 000 000
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>3 200 000</b>	<b>41 700 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 900 000</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>6 158 514</b>	<b>3 472</b>	<b>5 547 246</b>	<b>11 709 233</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>16 361 830</b>	<b>14 145 022</b>	<b>27 778</b>	<b>16 820 807</b>	<b>47 355 437</b>
Økonomisk levetid	Evig	5-100 år	5 år	5-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Ytelser til ledende personer

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

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

Godtgjørelse til revisor gjelder:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	22 377	19 188

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen renteinntekt	1 017	1 297
Annen finansinntekt	535 689	653 401
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>536 706</b>	<b>654 698</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 415 171	1 537 118
Annen rentekostnad	-55	211
Annen finanskostnad	1 882	1 836
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>2 416 998</b>	<b>1 539 165</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-625 143	-398 135
Endring i utsatt skattefordel	-876 744	-2 157 571
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 501 887</b>	<b>-2 555 706</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 826 755	-11 616 846
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 985 197	9 807 141
Mottatt konsernbidrag	2 841 557	1 809 705
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-625 143	-398 135
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	625 143	398 135
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-31 371 262	-26 661 064	4 710 198
Fordringer	326 000	-399 000	-725 000
<b>Sum</b>	<b>-31 045 261</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>3 985 197</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-31 045 261</b>	<b>-27 060 064</b>	<b>3 985 197</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-6 829 958</b>	<b>-5 953 214</b>	<b>876 743</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

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

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bygninger og tomter	47 327 659	53 962 001

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer konsernselskap	3 367 167	2 452 385
<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Konserngjeld	57 420 162	58 629 014



## Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sødorptunet Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

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

### Eierstruktur:

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

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	8 100 000	0	-4 826 850	3 273 150
Årets resultat			-5 324 868	-5 324 868
Konsernbidrag mottatt		2 216 414		2 216 414
Reklassifisert		-2 216 414	2 216 414	0
Pr 31.12.2022	8 100 000	0	-7 935 304	164 696

Styret bekrefter at mer enn 50% av selskapets aksjekapital er tapt og bokført egenkapital per 31.12.2022 utgjør kr 164 696. Styret vil følge opp selskapets egenkapitalsituasjon, og vil tilføre kapital ved behov.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Sødorptunet Eiendom AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sødorptunet Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



BDO AS

Sigmund Olav Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: B3LIB-A052X-83UWM-FDUUZ0-DQLWD-HYAP8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sigmund Olav Lie

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-19 19:11:33 UTC



Penneo DokumentID: B3LIB-A052X-83UWM-FDUUZ0-DQLWD-HYAP8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>