



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	914 570 441
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SYD-ØST EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Holtveien 14A 1177 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kristin Woje Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		870 851	880 298
Annen driftsinntekt		1 503 355	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 374 205</b>	<b>880 298</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		118 931	265 256
Lønnskostnad	4	4 321 725	4 193 620
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	208 250	189 759
Annen driftskostnad	4	1 258 545	1 269 525
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 907 451</b>	<b>5 918 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 533 246</b>	<b>-5 037 862</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		9 962 958	30 571 437
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	152 979	189 379
Annen renteinntekt		9 382	14 119
Annen finansinntekt			5 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 125 319</b>	<b>30 780 684</b>
Annen rentekostnad		881 368	1 509 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>881 368</b>	<b>1 509 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 243 951</b>	<b>29 271 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 710 705</b>	<b>24 233 763</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	723 036	-988 722
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap			5 054 546
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 987 669	20 167 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 692 689	2 415 725
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 692 689</b>	<b>2 415 725</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	28 403 016	28 511 266
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 403 016</b>	<b>28 511 266</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	280 000	280 000
Lån til foretak i samme konsern	7	3 425 297	7 021 050
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 000 000	7 500 000
Andre fordringer	2	4 550 000	4 450 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 255 297</b>	<b>19 251 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 351 002</b>	<b>50 178 041</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		941 169	585 900
Andre fordringer		6 660	19 600
Konsernfordringer	7		3 467 234
<b>Sum fordringer</b>		<b>947 829</b>	<b>4 072 734</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 528 617	6 758 974
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 528 617</b>	<b>6 758 974</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		8 476 446	10 831 708
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 827 448</b>	<b>61 009 749</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		-6 660	-6 660
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 993 340</b>	<b>9 993 340</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 155 608	20 167 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 155 608</b>	<b>20 167 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>29 148 948</b>	<b>30 161 279</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	2	23 409 900	24 409 900
Øvrig langsiktig gjeld			5 521 552
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 409 900</b>	<b>29 931 452</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 775	101 862
Skyldige offentlige avgifter		395 280	269 713
Kortsiktig konserngjeld	7	781 633	
Annen kortsiktig gjeld		930 913	545 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 268 601</b>	<b>917 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 678 501</b>	<b>30 848 470</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 827 448</b>	<b>61 009 749</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292636

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 570 441  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYD-ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Holtveien 14A  
1177 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Kristin Woje Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022

---

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



Organisasjonsnr: 914 570 441  
SYD-ØST EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		870 851	880 298
Annen driftsinntekt		1 503 355	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 374 205</b>	<b>880 298</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		118 931	265 256
Lønnskostnad	4	4 321 725	4 193 620
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	208 250	189 759
Annen driftskostnad	4	1 258 545	1 269 525
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 907 451</b>	<b>5 918 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 533 246</b>	<b>-5 037 862</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		9 962 958	30 571 437
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	152 979	189 379
Annen renteinntekt		9 382	14 119
Annen finansinntekt			5 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 125 319</b>	<b>30 780 684</b>
Annen rentekostnad		881 368	1 509 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>881 368</b>	<b>1 509 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 243 951</b>	<b>29 271 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	723 036	-988 722
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			5 054 546
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	4 987 669	20 167 939



Sum overføringer og  
disponeringer

4 987 669

25 222 485



Organisasjonsnr: 914 570 441  
SYD-ØST EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 692 689	2 415 725
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 692 689</b>	<b>2 415 725</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	28 403 016	28 511 266
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 403 016</b>	<b>28 511 266</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	280 000	280 000
Lån til foretak i samme konsern	7	3 425 297	7 021 050
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 000 000	7 500 000
Andre fordringer	2	4 550 000	4 450 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 255 297</b>	<b>19 251 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 351 002</b>	<b>50 178 041</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		941 169	585 900
Andre fordringer		6 660	19 600
Konsernfordringer	7		3 467 234
<b>Sum fordringer</b>		<b>947 829</b>	<b>4 072 734</b>
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 528 617	6 758 974
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 528 617</b>	<b>6 758 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 476 446</b>	<b>10 831 708</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 827 448</b>	<b>61 009 749</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		-6 660	-6 660
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 993 340</b>	<b>9 993 340</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 155 608	20 167 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 155 608</b>	<b>20 167 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>29 148 948</b>	<b>30 161 279</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	23 409 900	24 409 900
Øvrig langsiktig gjeld			5 521 552
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 409 900</b>	<b>29 931 452</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 775	101 862
Skyldige offentlige avgifter		395 280	269 713
Kortsiktig konserngjeld	7	781 633	
Annen kortsiktig gjeld		930 913	545 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 268 601</b>	<b>917 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 678 501</b>	<b>30 848 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 827 448</b>	<b>61 009 749</b>



Organisasjonsnr: 914 570 441  
SYD-ØST EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Noter til årsregnskapet Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

4

**Antall årsverk i regnskapsåret**

3.00

**Note**



4

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3630354.00	3578012.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	534271.00	489775.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	157100.00	121656.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		4177.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4321725.00	4193620.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Syd-Øst Eiendom AS**  
**2021**

---

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Resultatregnskap**

---

**Syd-Øst Eiendom AS**

	Note	2021	2020
Salgsinntekter		870 851	880 298
Andre driftsinntekter		1 503 355	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 374 205</b>	<b>880 298</b>
Varekostnad		118 931	265 256
Lønnskostnad	4	4 321 725	4 193 620
Avskrivning varige driftsmidler	1	208 250	189 759
Annen driftskostnad	4	1 258 545	1 269 525
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>5 907 451</b>	<b>5 918 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 533 246</b>	<b>-5 037 862</b>
Inntekt på investering i datterselskap		7 462 958	29 231 337
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		2 500 000	1 340 100
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	152 979	189 379
Annen renteinntekt		9 382	14 119
Annen finansinntekt		0	5 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 125 319</b>	<b>30 780 684</b>
Annen rentekostnad		881 368	1 509 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>881 368</b>	<b>1 509 059</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>9 243 951</b>	<b>29 271 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 710 705</b>	<b>24 233 763</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	723 036	-988 722
<b>Ordinært resultat</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>
Overført annen egenkapital		4 987 669	20 167 939
Overført til udekket tap		0	5 054 546
<b>Sum disponert</b>		<b>4 987 669</b>	<b>25 222 485</b>

---

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

---

Dokumentet er elektronisk signert



---

**Balanse**

---

**Syd-Øst Eiendom AS**

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 692 689	2 415 725
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 692 689</b>	<b>2 415 725</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	28 403 016	28 511 266
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 403 016</b>	<b>28 511 266</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	280 000	280 000
Lån til foretak i samme konsern	7	3 425 297	7 021 050
Investering i tilknyttet selskap	6	8 000 000	7 500 000
Obligasjoner og andre fordringer	2	4 550 000	4 450 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 255 297</b>	<b>19 251 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 351 002</b>	<b>50 178 041</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		941 169	585 900
Kortsiktige konsernfordringer	7	0	3 467 234
Andre fordringer		6 660	19 600
<b>Sum fordringer</b>		<b>947 829</b>	<b>4 072 734</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>8</b>	<b>7 528 617</b>	<b>6 758 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 476 446</b>	<b>10 831 708</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>54 827 448</b>	<b>61 009 749</b>

---

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

---

Dokumentet er elektronisk signert



---

**Balanse**

---

**Syd-Øst Eiendom AS**

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		-6 660	-6 660
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 993 340</b>	<b>9 993 340</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 155 608	20 167 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 155 608</b>	<b>20 167 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>29 148 948</b>	<b>30 161 279</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	2	23 409 900	24 409 900
Øvrig langsiktig gjeld		0	5 521 552
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 409 900</b>	<b>29 931 452</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 775	101 862
Skyldige offentlige avgifter		395 280	269 713
Kortsiktig konserngjeld	7	781 633	0
Annen kortsiktig gjeld		930 913	545 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 268 601</b>	<b>917 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 678 501</b>	<b>30 848 470</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>54 827 448</b>	<b>61 009 749</b>

Oslo, 06.05.2022  
Styret for Syd-Øst Eiendom AS

Vidar Sandermoen  
Styrets leder

Werner Isaksen  
Styremedlem

Kristin Woje Ellingsen  
Styremedlem/ daglig leder

Richard Urbanski  
Styremedlem

---

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

---

Dokumentet er elektronisk signert



## Syd-Øst Eiendom AS Noter til regnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Note 1

#### Varige driftsmidler

	Kostpris	Tilgang	Åv gang	Akk.av/n ed	Regnska pm. verdi	Årets.or d. avskr.
Bygninger	20 701 025	0	0	398 009	20 303 015	208 250
Tomt	8 000 000	100 000	0	0	8 100 000	0
<b>Sum</b>	<b>28 701 025</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>398 009</b>	<b>28 403 015</b>	<b>208 250</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 2

### Fordringer, gjeld og pantstillelser

Langsiktige fordringer tilbakebetales ved ferdig realiserte prosjekter. Beregnet tilbakebetaling er senere enn om 1 år.

Følgende gjeld med forfall utover 5 år:

	2021	2020
Pantelån:	23 409 900	24 409 900

Selskapets faste eiendom med bokført verdi på kr 28 403 015 er stillet som sikkerhet for gjelden. Pantsatt er også enkle pengekrav selskapet har og får begrenset oppad til kr 13 500 000.

## Note 3

### Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 125 000 aksjer pålydende kr 80.

### Eierstruktur

Munch Holding AS Org. nr. 989060945 v/ Werner Isaksen, styremedlem:	31 250 aksjer
Tertit Invest AS Org. nr. 913568478 v/ Kristin Woje Ellingsen, daglig. /styrem.:	31 250 aksjer
TTC Invest AS Org.nr. 926523988 v/ Richard Urbanski, styremedlem:	31 250 aksjer
Sandermoen Eiendom AS Org.nr 924832223 v/ Vidar Sandermoen, styreleder:	31 250 aksjer

## Note 4

### Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

#### Lønnskostnader mv.

	2021	2020
Lønn, feriepenger mv.	3 630 354	3 578 012
Arbeidsgiveravgift	534 271	489 775
Pensjonskostnader	157 100	121 656
Andre personalkostnader	0	4 177
<b>Sum</b>	<b>4 321 725</b>	<b>4 193 620</b>
<b>Antall årsverk sysselsatt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har opprettet tjenstepensjonsordning som tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	2 051 160	416 000

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 31 000 eks. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester utgjør kr 3 000 eks. mva.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 5

### Skatter

#### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2021	2020
Endring utsatt skatt	723 036	-988 722
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>723 036</b>	<b>-988 722</b>

#### Beregning av skattepliktig inntekt

	2021	2020
Resultat før skatter	5 710 704	24 233 762
Permanente forskjeller	-9 887 133	-30 530 726
Endringer midlertidige forskjeller	-586 669	-638 282
Mottatt konsernbidrag	7 462 958	1 802 768
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 699 861	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-0</b>	<b>-5 132 477</b>
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

#### Forskjeller som utlignes

	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	1 224 951	638 282	586 669
Fremførbart underskudd	-8 918 995	-11 618 856	2 699 861
<b>Sum</b>	<b>-7 694 044</b>	<b>-10 980 574</b>	<b>3 286 530</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-1 692 689</b>	<b>-2 415 726</b>	<b>723 036</b>

## Note 6

### Datterselskap og tilknyttede selskap

Firma	Anskaffet	Forretn. kontor	Eierandel	Stemmeand	Egenkapital31.12.21	Resultat 2021
Løkenskogen Utvikl. AS	23.01.2015	Oslo	100%	100%	1 868 721	5 821 107
Son Teknologi og Næri	27.06.2016	Oslo	80%	80%	-304 596	-123 507
Syd-Øst Utvikling AS	27.06.2016	Oslo	100%	100%	10 804	-17 181
Industrigata 22 AS	12.09.2019	Elverum	50%	50%	11 784 547	2 935 645
Arenarena AS	10.10.2021	Åmot	50%	50%	3 435 652	-41 932

Aksjene i datterselskap er oppført til kostpris kr 280 000.

Aksjene i tilknyttet selskap er oppført til kostpris kr 8 000 000.

Salg til datterselskapet og tilknyttet selskap utgjør kr 870 851.

Kjøp fra datterselskapet utgjør kr 0.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 7

### Mellomværende med selskap i samme konsern

Tilgode langsiktige fordringer fra datterselskap kr 3 425 297. Herav årets renter kr 152 979.  
Gjeld til Løkenskogen utvikling AS: kr 781 633.

## Note 8

### Bundne midler

Av bankinnskudd er kr 2 000 000 sperret i forbindelse med garanti overfor banken.  
Bundne midler skattetrekk kr 167 964.

## Note 9

### Endringer egenkapital

	2021	2020
Egenkapital 01.01.	30 161 279	4 938 794
Tilført fra årets resultat	4 987 669	25 222 485
Tilleggsutbytte	-6 000 000	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>29 148 948</b>	<b>30 161 279</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Syd-Øst Eiendom...

Name  
**Sandermoen, Vidar**

Date  
**2022-05-09**


Identification

 **Sandermoen, Vidar**

Name  
**Urbanski, Richard**

Date  
**2022-05-07**


Identification

 **Urbanski, Richard**

Name  
**Isaksen, Werner**

Date  
**2022-05-08**

Identification

 **Isaksen, Werner**

Name  
**Ellingsen, Kristin Woje**

Date  
**2022-05-07**

Identification

 **Ellingsen, Kristin Woje**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



**Bjørn A Halle AS**  
Revisor



Til generalforsamlingen i Syd-Øst Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Syd-Øst Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 987 669. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



**Bjørn A Halle AS**  
Revisor



Sarpsborg, 09.05.2022  
Revisor Bjørn A Halle AS

Bjørn A Halle  
statsautorisert revisor