



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 003 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRCO EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kystveien 154
4842 ARENDAL

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: Olav Smevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		133 332	111 499
Sum inntekter		133 332	111 499
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	53 725	34 465
Sum kostnader		53 725	34 465
Driftsresultat		79 607	77 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 018 318	921 769
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		181 730	
Annen renteinntekt		1 051	
Annen finansinntekt		50 996	75 000
Sum finansinntekter		3 252 095	996 769
Rentekostnad til foretak i samme konsern		229 658	119 440
Annen rentekostnad		376 057	195 224
Sum finanskostnader		605 715	314 664
Netto finans		2 646 380	682 105
Ordinært resultat før skattekostnad		2 725 987	759 139
Skattekostnad på ordinært resultat	2	490 040	61 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 235 947	697 363
Årsresultat		2 235 947	697 363
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 235 947	697 363
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		190 903	12 518
Avgitt konsernbidrag	3	2 027 148	219 024
Overføringer annen egenkapital	4	17 896	465 821



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		2 235 947	697 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	12 698 127	12 698 127
Lån til foretak i samme konsern	3	6 196 649	1 075 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 041 745	6 084 245
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 074 675	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		28 011 195	20 357 371
Sum anleggsmidler		28 011 195	20 357 371
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		22 313	
Andre kortsiktige fordringer		381	615
Konsernfordringer	3	3 018 318	921 769
Sum fordringer		3 041 012	922 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 961	2 706 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 961	2 706 099
Sum omløpsmidler		3 192 972	3 628 483
SUM EIENDELER		31 204 168	23 985 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	4	6 560 430	6 560 430
Sum innskutt egenkapital		6 760 430	6 760 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	489 287	471 391
Sum opptjent egenkapital		489 287	471 391
Sum egenkapital		7 249 717	7 231 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 500 000	11 060 000
Langsiktig konserngjeld	3	10 684 200	5 367 813
Sum annen langsiktig gjeld		21 184 200	16 427 813
Sum langsiktig gjeld		21 184 200	16 427 813
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 453	
Utbytte		190 903	12 518
Kortsiktig konserngjeld	3	2 517 188	280 800
Annen kortsiktig gjeld		60 706	32 902
Sum kortsiktig gjeld		2 770 250	326 220
Sum gjeld		23 954 451	16 754 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 204 168	23 985 854



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 453945

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 003 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRÇO EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kystveien 154
4842 ARENDAL

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: Olav Smevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 924 003 723
SØRKO EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		133 332	111 499
Sum inntekter		133 332	111 499
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	53 725	34 465
Sum kostnader		53 725	34 465
Driftsresultat		79 607	77 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 018 318	921 769
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		181 730	
Annen renteinntekt		1 051	
Annen finansinntekt		50 996	75 000
Sum finansinntekter		3 252 095	996 769
Rentekostnad til foretak i samme konsern		229 658	119 440
Annen rentekostnad		376 057	195 224
Sum finanskostnader		605 715	314 664
Netto finans		2 646 380	682 105
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	490 040	61 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 235 947	697 363
Årsresultat		2 235 947	697 363
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 235 947	697 363
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		190 903	12 518
Avgitt konsernbidrag	3	2 027 148	219 024
Overføringer annen egenkapital	4	17 896	465 821
Sum overføringer og disponeringer		2 235 947	697 363



Organisasjonsnr: 924 003 723
SØRKO EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	12 698 127	12 698 127
Lån til foretak i samme konsern	3	6 196 649	1 075 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 041 745	6 084 245
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 074 675	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		28 011 195	20 357 371
Sum anleggsmidler		28 011 195	20 357 371

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		22 313	
Andre kortsiktige fordringer		381	615
Konsernfordringer	3	3 018 318	921 769
Sum fordringer		3 041 012	922 384

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		151 961	2 706 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 961	2 706 099

Sum omløpsmidler **3 192 972** **3 628 483**

SUM EIENDELER **31 204 168** **23 985 854**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	6 560 430	6 560 430
Sum innskutt egenkapital		6 760 430	6 760 430



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	489 287	471 391
Sum opptjent egenkapital		489 287	471 391
Sum egenkapital		7 249 717	7 231 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	10 500 000	11 060 000
Langsiktig konserngjeld	3	10 684 200	5 367 813
Sum annen langsiktig gjeld		21 184 200	16 427 813
Sum langsiktig gjeld		21 184 200	16 427 813
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 453	
Utbytte		190 903	12 518
Kortsiktig konserngjeld	3	2 517 188	280 800
Annen kortsiktig gjeld		60 706	32 902
Sum kortsiktig gjeld		2 770 250	326 220
Sum gjeld		23 954 451	16 754 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 204 168	23 985 854



Organisasjonsnr: 924 003 723
SØRCO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Sørco Eiendomsutvikling AS**



Sørco Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		133 332	111 499
Annen driftsinntekt		(0)	0
Sum driftsinntekter		133 332	111 499
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	53 725	34 465
Sum driftskostnader		53 725	34 465
DRIFTSRESULTAT		79 607	77 034
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		3 018 318	921 769
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		181 730	0
Annen renteinntekt		1 051	0
Annen finansinntekt		50 996	75 000
Sum finansinntekter		3 252 095	996 769
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		229 658	119 440
Annen rentekostnad		376 057	195 224
Sum finanskostnader		605 715	314 664
NETTO FINANSPOSTER		2 646 380	682 105
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 725 987	759 139
Skattekostnad på ordinært resultat	2	490 040	61 776
ORDINÆRT RESULTAT		2 235 947	697 363
ÅRSRESULTAT		2 235 947	697 363
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		190 903	12 518
Avgitt konsernbidrag	3	2 027 148	219 024
Overføringer annen egenkapital	4	17 896	465 821
SUM OVERF. OG DISP.		2 235 947	697 363



Sørco Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	12 698 127	12 698 127
Lån til foretak i samme konsern	3	6 196 649	1 075 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 041 745	6 084 245
Lån til tilknyttet selskap		1 074 675	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		28 011 195	20 357 371
SUM ANLEGGSMIDLER		28 011 195	20 357 371
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		22 313	0
Fordringer på konsernselskap	3	3 018 318	921 769
Andre kortsiktige fordringer		381	615
Sum fordringer		3 041 012	922 384
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 961	2 706 099
SUM OMLØPSMIDLER		3 192 972	3 628 483
SUM EIENDELER		31 204 168	23 985 854



Sørco Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	6 560 430	6 560 430
Sum innskutt egenkapital		6 760 430	6 760 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	489 287	471 391
Sum opptjent egenkapital		489 287	471 391
SUM EGENKAPITAL		7 249 717	7 231 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 500 000	11 060 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	10 684 200	5 367 813
Sum annen langsiktig gjeld		21 184 200	16 427 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 184 200	16 427 813
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 453	0
Utbytte		190 903	12 518
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	2 517 188	280 800
Annen kortsiktig gjeld		60 706	32 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 770 250	326 220
SUM GJELD		23 954 451	16 754 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 204 168	23 985 854

Arendal, 30. mai 2023

Ståle Asbjørn Sørbøe
Styreleder

Petter Aaland
Styremedlem/daglig leder



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 forskjellene 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og er derfor heller ikke pliktig til å ha avtale om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 10 000, honorar for annen bistand utgjør kr 1 163.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	490 040
= Sum betalbar skatt	490 040
= Ordinær skattekostnad	490 040
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	490 040
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-490 040
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

2022	2021
-------------	-------------



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 3 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	2 570 779	518 431
Fordringer på utbytte fra DS/TS	447 539	403 338
Andre langsiktige fordringer	6 196 649	1 075 000
Sum fordringer	9 214 967	1 996 769
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	2 517 188	280 800
Annen langsiktig gjeld	10 684 200	5 367 813
Sum gjeld	13 201 388	5 648 613



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 4 - Aksjonærer og egenkapital

Selskapet har 1000 aksjer hver pålydende kr 200, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000.

Aksjonær	Antall aksjer	Andel
Sørco Holding AS	901	90,10 %
Petter Aaland AS	99	9,9 %
Sum	1 000	100,00 %

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	2 725 987
Skattekostnad	490 040
Årets resultat	2 235 947

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	2 027 148
Avsatt til utbytte	190 903
Avsatt til annen opptjent egenkapital	17 896
Sum disponert	2 235 947

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	200 000	6 560 430	471 391	7 231 821
+Fra årets resultat			17 896	17 896
Pr 31.12.	200 000	6 560 430	489 287	7 249 717



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper:

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balansført EK 31.12.
Barbu Næringscenter AS	100 %	100 %	332 508	103 280
Sørco Nedenes 2 AS	100 %	100 %	-11 290	30 000
Totalt			321 218	133 280

Datterselskapene og FKV/Ts som Sørco Eiendomsutvikling AS har investert i opererer i eiendomsbransjen og har utleie som sin hovedbeskjeft.

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende investeringer i FKV/Ts. Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden.

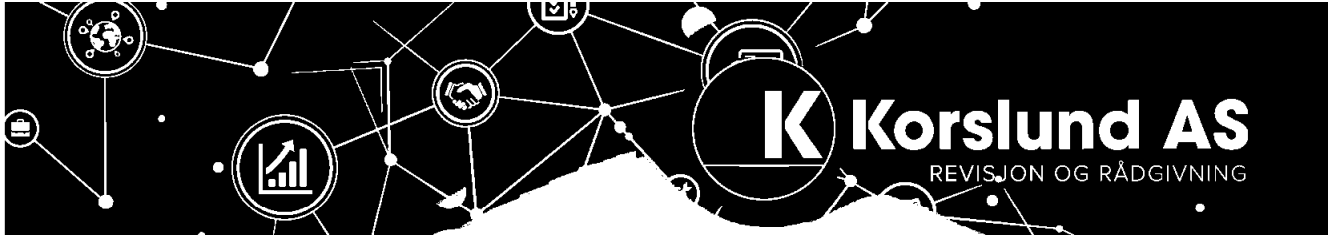
Tilknyttet selskap/ FKV	Forretningsko ntor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Arendal Byutvikling AS	Arendal	33,33 %	33,33 %	83 398	10 303 983
Bare Pluss AS	Arendal	50,00 %	50,00 %	1 462 857	6 880 059
Eiendom Sør Holding AS	Arendal	50,00 %	50,00 %	471 518	3 702 891

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør kr 7 700 000 pr 31.12. i år kr og pr 31.12. i fjor kr 8 260 000.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	10 500 000	11 060 000

Som garanti for gjelden har datterselskapet Barbu Næringscenter AS stilt eiendommen som pant.



Til generalforsamlingen i Sørco Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørco Eiendomsutvikling AS som 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Korlund AS
– Revisjon og rådgivning

Holthes vei 2, 4848 Arendal
Tel: +47 99 21 70 51
haakon@korlund.as
www.korlund.as
Org.nr.: 924 825 855



Dette dokumentet er signert med

Medlem av RevisorForeningen 30.05.2023



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>

Arendal, 30.05.2023
Korslund AS

Håkon Vik Korslund
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Korslund, Håkon Vik
Norwegian BankID

Dato og tid

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

30.05.2023 14.30.31

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.



**Årsregnskap 2022
for
Sørco Eiendomsutvikling AS**

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TD5T-F1L1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		133 332	111 499
Annen driftsinntekt		(0)	0
Sum driftsinntekter		133 332	111 499
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	53 725	34 465
Sum driftskostnader		53 725	34 465
DRIFTSRESULTAT		79 607	77 034
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		3 018 318	921 769
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		181 730	0
Annen renteinntekt		1 051	0
Annen finansinntekt		50 996	75 000
Sum finansinntekter		3 252 095	996 769
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		229 658	119 440
Annen rentekostnad		376 057	195 224
Sum finanskostnader		605 715	314 664
NETTO FINANSPOSTER		2 646 380	682 105
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 725 987	759 139
Skattekostnad på ordinært resultat	2	490 040	61 776
ORDINÆRT RESULTAT		2 235 947	697 363
ÅRSRESULTAT		2 235 947	697 363
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		190 903	12 518
Avgitt konsernbidrag	3	2 027 148	219 024
Overføringer annen egenkapital	4	17 896	465 821
SUM OVERF. OG DISP.		2 235 947	697 363

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	12 698 127	12 698 127
Lån til foretak i samme konsern	3	6 196 649	1 075 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 041 745	6 084 245
Lån til tilknyttet selskap		1 074 675	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		28 011 195	20 357 371
SUM ANLEGGSMIDLER		28 011 195	20 357 371
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		22 313	0
Fordringer på konsernselskap	3	3 018 318	921 769
Andre kortsiktige fordringer		381	615
Sum fordringer		3 041 012	922 384
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 961	2 706 099
SUM OMLØPSMIDLER		3 192 972	3 628 483
SUM EIENDELER		31 204 168	23 985 854

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	6 560 430	6 560 430
Sum innskutt egenkapital		6 760 430	6 760 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	489 287	471 391
Sum opptjent egenkapital		489 287	471 391
SUM EGENKAPITAL		7 249 717	7 231 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 500 000	11 060 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	10 684 200	5 367 813
Sum annen langsiktig gjeld		21 184 200	16 427 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 184 200	16 427 813
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 453	0
Utbytte		190 903	12 518
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	2 517 188	280 800
Annen kortsiktig gjeld		60 706	32 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 770 250	326 220
SUM GJELD		23 954 451	16 754 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 204 168	23 985 854

Arendal, 30. mai 2023

Ståle Asbjørn Sørbø
Styreleder

Petter Aaland
Styremedlem/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 forskjellene 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4

Noter for Sørco Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 924003723



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og er derfor heller ikke pliktig til å ha avtale om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 10 000, honorar for annen bistand utgjør kr 1 163.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	490 040
= Sum betalbar skatt	490 040
= Ordinær skattekostnad	490 040
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	490 040
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-490 040
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

2022	2021
------	------

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 3 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	2 570 779	518 431
Fordringer på utbytte fra DS/TS	447 539	403 338
Andre langsiktige fordringer	6 196 649	1 075 000
Sum fordringer	9 214 967	1 996 769
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	2 517 188	280 800
Annen langsiktig gjeld	10 684 200	5 367 813
Sum gjeld	13 201 388	5 648 613

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 4 - Aksjonærer og egenkapital

Selskapet har 1000 aksjer hver pålydende kr 200, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000.

Aksjonær	Antall aksjer	Andel
Sørco Holding AS	901	90,10 %
Petter Aaland AS	99	9,9 %
Sum	1 000	100,00 %

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	2 725 987
Skattekostnad	490 040
Årets resultat	2 235 947

Disponeringer

Ytet konsernbidrag	2 027 148
Avsatt til utbytte	190 903
Avsatt til annen opptjent egenkapital	17 896
Sum disponert	2 235 947

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	200 000	6 560 430	471 391	7 231 821
+Fra årets resultat			17 896	17 896
Pr 31.12.	200 000	6 560 430	489 287	7 249 717

Penneo Dokumentnøkkel: ZU5TY-2FJ56-7TDST-FL1O-T0FDW-UENA4



Sørco Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper:

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Barbu Næringsssenter AS	100 %	100 %	332 508	103 280
Sørco Nedenes 2 AS	100 %	100 %	-11 290	30 000
Totalt			321 218	133 280

Datterselskapene og FKV/TS som Sørco Eiendomsutvikling AS har investert i opererer i eiendomsbransjen og har utleie som sin hovedbeskjeft.

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende investeringer i FKV/TS. Investeringene regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttet selskap/ FKV	Forretningsko ntor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Arendal Byutvikling AS	Arendal	33,33 %	33,33 %	83 398	10 303 983
Bare Pluss AS	Arendal	50,00 %	50,00 %	1 462 857	6 880 059
Eiendom Sør Holding AS	Arendal	50,00 %	50,00 %	471 518	3 702 891

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør kr 7 700 000 pr 31.12. i år kr og pr 31.12. i fjor kr 8 260 000.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	10 500 000	11 060 000

Som garanti for gjelden har datterselskapet Barbu Næringsssenter AS stilt eiendommen som pant.



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."

Ståle Asbjørn Sørbøe

Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-2515419

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-05-30 06:49:41 UTC



Petter Aaland

Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-2504584

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-05-30 07:20:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZUSTY-2FJ56-7TDSY-F1L10-T0FDW-UENA4

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>