



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 958 479
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stenersgata 2A
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carl Nicolai Lundgreen Vold
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, 12.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	128 505 667	135 900 301
Annen driftsinntekt	2	53 907 450	47 450 398
Sum inntekter		182 413 117	183 350 699
Kostnader			
Lønnskostnad	3	5 737 051	5 261 576
Avskrivning på varige driftsmidler	5	33 079 918	33 010 778
Annen driftskostnad	3, 8	67 100 714	62 477 043
Sum kostnader		105 917 683	100 749 396
Driftsresultat		76 495 434	82 601 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		226 363	735 738
Sum finansinntekter		226 363	735 738
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 407 208	
Annen rentekostnad			32 340
Annen finanskostnad		2 469	1 067
Sum finanskostnader		3 409 677	33 407
Netto finans		-3 183 314	702 331
Ordinært resultat før skattekostnad		73 312 120	83 303 634
Skattekostnad	4	16 190 812	18 333 507
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 121 308	64 970 127
Årsresultat		57 121 308	64 970 127
Årsresultat etter minoritetsinteresser		57 121 308	64 970 127
Totalresultat		57 121 308	64 970 127
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		57 121 308	64 970 127
Sum overføringer og disponeringer	10	57 121 308	64 970 127



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	1 806 772 658	1 834 732 464
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	69 797	101 204
Sum varige driftsmidler	5	1 806 842 455	1 834 833 668
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	82 000	82 000
Sum finansielle anleggsmidler		82 000	82 000
Sum anleggsmidler		1 806 924 455	1 834 915 668
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 711 214	2 080 025
Andre kortsiktige fordringer		517 521	4 963 774
Sum fordringer		7 228 735	7 043 799
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	131 204 450	46 237 680
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 204 450	46 237 680
Sum omløpsmidler		138 433 185	53 281 479
SUM EIENDELER		1 945 357 640	1 888 197 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	9, 10	23 323 067	23 323 067
Overkurs	10	161 786 933	161 786 933
Sum innskutt egenkapital		185 110 000	185 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 524 567 216	1 467 445 908
Sum opptjent egenkapital		1 524 567 216	1 467 445 908
Sum egenkapital	10	1 709 677 216	1 652 555 908
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	92 247 947	90 466 358
Sum avsetninger for forpliktelser		92 247 947	90 466 358
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	100 000 000	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 000	100 000 000
Sum langsiktig gjeld		192 247 947	190 466 358
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	7 354 595	5 504 350
Betalbar skatt	4	14 409 223	16 215 310
Skyldig offentlige avgifter		3 213 383	3 268 800
Utbytte	8		
Annen kortsiktig gjeld	11	18 455 276	20 186 422
Sum kortsiktig gjeld		43 432 477	45 174 881
Sum gjeld		235 680 424	235 641 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 945 357 640	1 888 197 147



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sørlandssenteret Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørlandssenteret Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Sørlandssenteret Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 326CD-5J7WV-5A8C-Q7VGY-EYFT2-MWNP5



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."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-11 06:48:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 326CD-5J7WV-5A8C-Q7VGY-EYFT2-MWNP5

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/validate>



ÅRSBERETNING 2021

FOR

SØRLANDSSENTERET EIENDOM AS

Virksomhetens art og sted

Selskapets formål er å eie, forvalte, drifte, videreutvikle og leie ut Sørlandssenteret i Kristiansand Kommune. Selskapets forretningsadresse er i Bergen.

Selskapets stilling og resultat

Årets resultat var på NOK 57,1 mill. mot NOK 65 mill. foregående år. Nedgang i resultatet skyldes i all hovedsak økte kostnader, herunder reparasjoner og vedlikehold av bygg samt økte rentekostnader til morselskapet.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2021 var på NOK 90 mill. som reflekterer netto likviditet fra selskapets underliggende drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på NOK – 5,1 mill. og knytter seg til investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 0. Det har ikke vært utbetalt utbytte eller tilbakebetaling av egenkapital i 2021. Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. var på NOK 85 mill. Selskapets likviditetsbeholdning beløper seg til NOK 131,2 mill. per 31.12.2021 som vurderes som tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld består i all hovedsak av betalbar skatt på årets resultat samt annen kortsiktig gjeld. Til sammen utgjorde kortsiktig gjeld 18,4 % av samlet gjeld per 31.12.2021. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Selskapet kan per 31.12.2021 nedbetale ekstern kortsiktig gjeld ved hjelp av likvide midler.

Selskapets egenkapital ved utgangen av året var på NOK 1.709,7 mill. mot NOK 1.652,6 mill. foregående år. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 87,9 % mot 87,5 % per 31.12.2020.

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

Selskapet hadde i 2021 et regnskapsmessig overskudd etter skatt på NOK 57.121.308. Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd:

<u>Avsatt til annen egenkapital</u>	<u>NOK</u>	<u>57.121.308</u>
<u>Sum overføringer</u>	<u>NOK</u>	<u>57.121.308</u>

Fremtidsutsikter

Selskapets budsjett for 2022 viser en økt nettleie sammenlignet med 2021, og langtidsprognosene for selskapet viser en positiv utvikling. Eiendommen er lokalisert i et attraktivt handelsområde utenfor Kristiansand hvor markedsleiene anses som gode for denne type handel. Området har sysselsettingsvekst, og sterk BNP forventning fremover gir en forventning om vekst i årene som kommer. Selskapet har de siste årene hatt en meget sterk vekst i omsetningstall og besøkstall som gir et godt grunnlag for videre utvikling. Basert på prognoser for fremtidige resultater, vurderer styret fremtidsutsiktene for selskapet som gode. Selskapets prognoser preges imidlertid av den usikkerhet som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko for selskapet er knyttet til generelle parametere som tilbud og etterspørsel i byggets geografiske segment. Selskapet har ingen valutarisiko. Selskapet har rentebærende gjeld til morselskapet med en fast rente på 3,26 %. Ved behov finansieres utgifter av morselskapet, og foretakets likviditetsrisiko vurderes som lav. Selskapets kredittrisiko vurderes som lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.





Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde 9 årsverk i 2021. Styret består av 4 medlemmer, hvorav ett kvinnelig medlem.

Ytre miljø

Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsvirksomhet. Forvalter DNB Næringsseiendom AS er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøstyringssystem, og selskapets virksomhet inngår således i forvalters miljøpolitikk og miljøplan. Dette innebærer blant annet systematisk arbeid for å redusere energiforbruk, øke avfallssortering og unngå bruk av miljøfarlige materialer.

Styrets og daglig leders ansvar

Det er tegnet styreansvarforsikring som dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og daglig leder kan komme i. Forsikringen omfatter personlig ansvar som styremedlemmer, varamedlemmer og daglig leder kan komme i. Forsikringen dekker i tillegg kostnader knyttet til å håndtere skadekravet/dokumentere fakta knyttet til krav som gjøres gjeldende.

Oslo, 11. mai 2022

Gro Kristin Boge
Styrets leder

Trond Harald Bjerke
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Lars Kristiansen
Styremedlem

Carl Nicolai Lundgreen Vold
Daglig leder





Resultatregnskap			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekt	2	128 505 667	135 900 301
Annen driftsinntekt	2	53 907 450	47 450 398
Sum driftsinntekter		182 413 117	183 350 699
Lønnskostnad	3	5 737 051	5 261 576
Avskrivning på varige driftsmidler	5	33 079 918	33 010 778
Annen driftskostnad	3, 8	67 100 714	62 477 043
Sum driftskostnader		105 917 683	100 749 396
Driftsresultat		76 495 434	82 601 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		226 363	735 738
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 407 208	0
Annen rentekostnad		0	32 340
Annen finanskostnad		2 469	1 067
Resultat av finansposter		-3 183 314	702 331
Resultat før skattekostnad		73 312 120	83 303 634
Skattekostnad	4	16 190 812	18 333 507
Årsresultat		57 121 308	64 970 127
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		57 121 308	64 970 127
Sum overføringer	10	57 121 308	64 970 127

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 4





Balanse			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	1 806 772 658	1 834 732 464
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	69 797	101 204
Sum varige driftsmidler	5	1 806 842 455	1 834 833 668
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	82 000	82 000
Sum finansielle anleggsmidler		82 000	82 000
Sum anleggsmidler		1 806 924 455	1 834 915 668
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 711 214	2 080 025
Andre kortsiktige fordringer		517 521	4 963 774
Sum fordringer		7 228 735	7 043 799
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	131 204 450	46 237 680
Sum omløpsmidler		138 433 185	53 281 479
Sum eiendeler		1 945 357 640	1 888 197 147
Sørlandssenteret Eiendom AS		Side 5	





Balanse			
Sørlandssenteret Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	23 323 067	23 323 067
Overkurs	10	161 786 933	161 786 933
Sum innskutt egenkapital		185 110 000	185 110 000
Annen egenkapital	10	1 524 567 216	1 467 445 908
Sum annen egenkapital		1 524 567 216	1 467 445 908
Sum egenkapital	10	1 709 677 216	1 652 555 908
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	92 247 947	90 466 358
Sum avsetning for forpliktelser		92 247 947	90 466 358
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	100 000 000	100 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 000	100 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	7 354 595	5 504 350
Betalbar skatt	4	14 409 223	16 215 310
Skyldig offentlige avgifter		3 213 383	3 268 800
Annen kortsiktig gjeld	11	18 455 276	20 186 422
Sum kortsiktig gjeld		43 432 477	45 174 881
Sum gjeld		235 680 424	235 641 239
Sum egenkapital og gjeld		1 945 357 640	1 888 197 147

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 6





Balanse		
Sørlandssenteret Eiendom AS		
Oslo, 11.05.2022		
<hr/> Gro Kristin Boge styreleder	<hr/> Trond Harald Bjerke styremedlem	<hr/> Ole-Christian Hallerud styremedlem
<hr/> Lars Kristiansen styremedlem		<hr/> Carl Nicolai Lundgreen Vold daglig leder
Sørlandssenteret Eiendom AS		Side 7





Kontantstrøm		
Sørlandssenteret Eiendom AS		
	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	73 312 120	83 303 634
Periodens betalte skatt	-16 215 310	-4 171 778
Ordinære avskrivninger	33 079 918	33 010 778
Endring i kundefordringer	-4 631 189	752 310
Endring i leverandørgjeld	1 850 245	25 605
Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 659 691	12 878 729
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	90 055 475	125 799 278
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-5 088 704	-6 915 112
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 088 704	-6 915 112
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	-100 000 000
Utbetalinger av utbytte	0	-120 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-220 000 000
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	84 966 770	-101 115 834
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 01.01	46 237 680	147 353 514
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr 31.12	131 204 450	46 237 680

Sørlandssenteret Eiendom AS

Side 8





Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Inntekter

Selskapet driver med utleie av kontorlokaler/ forretningslokaler på Sørlandssenteret. All virksomhet foregår i Kristiansand kommune.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 780 534	4 453 919
Arbeidsgiveravgift	708 450	626 876
Pensjonskostnader	230 781	148 528
Andre ytelser	17 286	32 253
Sum	5 737 051	5 261 576

Selskapet har 9 årsverk.

Selskapet har innskuddspensjonsordning som omfatter i alt 7 personer.

Innskuddspensjonsordningen er organisert i henhold til lov om innskuddspensjon. Selskapet betaler faste bidrag til et forsikringsselskap og har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Tilskuddet utgjør fra 4 % til 8 % av den ansattes lønn.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/ sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva	2021	2020
fordeler seg slik :		
- revisjon	24 734	24 734
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	24 734	24 734

Side 10





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2021	2020
Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	421 044 610	413 797 472
Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer	-1 102 588	-1 795 287
Gevinst/tapskonto	-633 173	-791 466
Grunnlag for utsatt skatt	419 308 849	411 210 719
Utsatt skatt (22%)	92 247 947	90 466 358
Utsatt skatt i balansen	92 247 947	90 466 358

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad	73 312 120	83 303 634
Permanente forskjeller	282 480	30 489
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-8 098 130	-9 628 167
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	65 496 469	73 705 956

Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt (22%)	14 409 223	16 215 310
Endring i utsatt skatt (22%)	1 781 589	2 118 197
Skattekostnad	16 190 812	18 333 507

Betalbar skatt i balansen	2021	2020
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	14 409 223	16 215 310
Betalbar skatt i balansen	14 409 223	16 215 310

Side 11





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Varige driftsmidler

	Inventar og utstyr	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	355 884	284 964 183	228 881 967	1 702 468 410	2 216 670 444
Tilgang i året	0	0	1 363 776	3 724 928	5 088 704
Anskaffelseskost 31.12.	355 884	284 964 183	230 245 743	1 706 193 338	2 221 759 148
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	-254 680	0	-123 067 714	-258 514 382	-381 836 776
Årets avskrivninger	-31 407	0	-16 021 768	-17 026 743	-33 079 918
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	-286 088	0	-139 089 482	-275 541 125	-414 916 694
Bokført verdi 31.12	69 797	284 964 183	91 156 261	1 430 652 213	1 806 842 455
Økonomisk levetid	5 år (20%)		14 år (7%)	100 år (1%)	
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 6 Investering i aksjer

Selskapet har eierandeler i følgende selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år
			100 %	100 %
Sørlandsparken Næringsforretning AS	Kristiansand	10 %	319 000	90 000

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreksmidler med kr 255 785

Note 8 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Selskapet har langsiktig lån til morselskapet. Lånet renteberegnes til en fastrente som reflekterer markedsrente på avtaletidspunktet. Renten reguleres hvert 3. år ihht markesmessige betingelser.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

Side 12





Sørlandssenteret Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

Vesentlige transaksjoner og mellomværende med felleskontrollert virksomhet m.v:

	2021	2020
Kjøp av forvaltningstjenester	6 661 741	6 812 433
Leverandørgjeld	0	98 855

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som er et heleid datterselskap av DNB Livforsikring AS og nærstående selskap. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 23 323 067 består av 1 aksje a kr 23 323 067. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av Sørlandssenteret DA.

Morselskapet Sørlandssenteret DA har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	23 323 067	161 786 933	1 467 445 908	1 652 555 908
Årets resultat	0	0	57 121 308	57 121 308
Tilleggsutbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12	23 323 067	161 786 933	1 524 567 216	1 709 677 216

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

	2021	2020
Avsetning for avregning felleskost	1 923 633	9 224 401
Avsetning for ubenyttede markedsføringsmidler	8 552 689	5 569 700
Forskuddsbetalinger kunder	3 798 708	2 713 384
Påløpte driftskostnader	3 774 547	2 213 721
Annen kortsiktig gjeld	405 699	465 216
Sum	18 455 276	20 186 422

Side 13





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557469065034

Dokument

2021 Årsberetning, årsregnskap og noter -
Sørlandssenteret Eiendom AS
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2022-05-11 14:54:35 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2022-05-12 08:17:05 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringseiendom
siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Gro Kristin Boge (GKB)
gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-19 05:15:31 CEST (+0200)
Signert 2022-05-11 15:44:33 CEST (+0200)

Lars Kristiansen (LK)
lars.kristiansen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-09-18 12:00:30 CEST (+0200)
Signert 2022-05-11 22:08:58 CEST (+0200)

Trond Harald Bjerke (THB)
tron.bjerke@olavthon.no



Navnet norsk BankID oppga var "Trond Harald Bjerke"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-10-19 12:06:28 CEST (+0200)
Signert 2022-05-11 16:37:43 CEST (+0200)

Ole-Christian Hallerud (OH)
ole.hallerud@olavthon.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ole-Christian Hallerud"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-10-15 06:08:46 CEST (+0200)
Signert 2022-05-11 18:02:05 CEST (+0200)

Carl Nicolai L Vold (CNLV)
nico@olavthon.no



Navnet norsk BankID oppga var "Carl Nicolai Lundgreen
Vold"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-10-01 15:11:43 CEST (+0200)
Signert 2022-05-12 08:17:05 CEST (+0200)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557469065034

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

