



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 570 441  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYD-ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Kristin Woje Ellingsen  
Operagata 16  
0194 OSLO

### 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: Kristin Woje Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		591 500	879 344
Annen driftsinntekt			1 494 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>591 500</b>	<b>2 374 205</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			118 931
Lønnskostnad	2	1 150 230	4 321 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		208 250
Annen driftskostnad		2 476 274	1 258 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 626 504</b>	<b>5 907 451</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 035 004</b>	<b>-3 533 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 763 543	9 962 958
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	160 277	152 979
Annen renteinntekt		18 474	9 382
Annen finansinntekt		7 110	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 949 404</b>	<b>10 125 319</b>
Annen rentekostnad		18 038	881 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 038</b>	<b>881 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 931 366</b>	<b>9 243 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 896 362</b>	<b>5 710 705</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-598 530	723 036
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte		27 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 505 108	4 987 669
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 291 219	1 692 689
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 291 219</b>	<b>1 692 689</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		28 403 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>28 403 016</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	310 000	280 000
Lån til foretak i samme konsern	8	3 585 574	3 425 297
Investeringer i tilknyttet selskap	7	500 000	8 000 000
Andre fordringer	4	4 650 000	4 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 045 574</b>	<b>16 255 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 336 793</b>	<b>46 351 002</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		316 543	941 169
Andre fordringer		2 523 678	6 660
Konsernfordringer	8	7 518 593	
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 358 814</b>	<b>947 829</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	19 024 551	7 528 617
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 024 551</b>	<b>7 528 617</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		29 383 365	8 476 446
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 720 158</b>	<b>54 827 448</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	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		650 399	19 155 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>650 399</b>	<b>19 155 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>10 643 739</b>	<b>29 148 948</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	4		23 409 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>23 409 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		553 392	160 775
Skyldige offentlige avgifter		68 965	395 280
Utbytte		27 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	2 260 599	781 633
Annen kortsiktig gjeld		193 464	930 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 076 419</b>	<b>2 268 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 076 419</b>	<b>25 678 501</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 720 158</b>	<b>54 827 448</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463962

#### Enheten

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

#### 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: Kristin Woje Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

#### 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 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, 12.06.2023

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		591 500	879 344
Annen driftsinntekt			1 494 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>591 500</b>	<b>2 374 205</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			118 931
Lønnskostnad	2	1 150 230	4 321 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		208 250
Annen driftskostnad		2 476 274	1 258 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 626 504</b>	<b>5 907 451</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 035 004</b>	<b>-3 533 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		10 763 543	9 962 958
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	160 277	152 979
Annen renteinntekt		18 474	9 382
Annen finansinntekt		7 110	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 949 404</b>	<b>10 125 319</b>
Annen rentekostnad		18 038	881 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 038</b>	<b>881 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 931 366</b>	<b>9 243 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-598 530	723 036
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		27 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 505 108	4 987 669



Sum overføringer og  
disponeringer

8 494 892

4 987 669



Organisasjonsnr: 914 570 441  
SYD-ØST EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 291 219	1 692 689
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 291 219</b>	<b>1 692 689</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		28 403 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>28 403 016</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	310 000	280 000
Lån til foretak i samme konsern	8	3 585 574	3 425 297
Investeringer i tilknyttet selskap	7	500 000	8 000 000
Andre fordringer	4	4 650 000	4 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 045 574</b>	<b>16 255 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 336 793</b>	<b>46 351 002</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		316 543	941 169
Andre fordringer		2 523 678	6 660
Konsernfordringer	8	7 518 593	
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 358 814</b>	<b>947 829</b>
<b>Investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	19 024 551	7 528 617
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 024 551</b>	<b>7 528 617</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 383 365</b>	<b>8 476 446</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 720 158</b>	<b>54 827 448</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	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		650 399	19 155 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>650 399</b>	<b>19 155 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>10 643 739</b>	<b>29 148 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		23 409 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>23 409 900</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		553 392	160 775
Skyldige offentlige avgifter		68 965	395 280
Utbytte		27 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	2 260 599	781 633
Annen kortsiktig gjeld		193 464	930 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 076 419</b>	<b>2 268 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 076 419</b>	<b>25 678 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 720 158</b>	<b>54 827 448</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**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

1.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	991808.00	3630354.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	142487.00	534271.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15935.00	157100.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1150230.00	4321725.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

2

**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**  
**2022**

---

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



**Resultatregnskap**  
**Syd-Øst Eiendom AS**

	Note	2022	2021
Salgsinntekter		591 500	879 344
Andre driftsinntekter		0	1 494 861
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>591 500</b>	<b>2 374 205</b>
Varekostnad		0	118 931
Lønnskostnad	2	1 150 230	4 321 725
Avskrivning varige driftsmidler	3	0	208 250
Annen driftskostnad		2 476 274	1 258 545
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>3 626 504</b>	<b>5 907 451</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 035 004</b>	<b>-3 533 246</b>
Inntekt på investering i datterselskap		5 762 983	7 462 958
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		5 000 560	2 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	160 277	152 979
Annen renteinntekt		18 474	9 382
Annen finansinntekt		7 110	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 949 404</b>	<b>10 125 319</b>
Annen rentekostnad		18 038	881 368
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 038</b>	<b>881 368</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>10 931 366</b>	<b>9 243 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 896 362</b>	<b>5 710 705</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-598 530	723 036
<b>Ordinært resultat</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>
Overført annen egenkapital		-18 505 108	4 987 669
Avsatt til utbytte		27 000 000	0
<b>Sum disponert</b>		<b>8 494 892</b>	<b>4 987 669</b>

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Balanse</b>			
<b>Syd-Øst Eiendom AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 291 219	1 692 689
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 291 219</b>	<b>1 692 689</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	0	28 403 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>28 403 016</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	310 000	280 000
Lån til foretak i samme konsern	8	3 585 574	3 425 297
Investering i tilknyttet selskap	7	500 000	8 000 000
Obligasjoner og andre fordringer	4	4 650 000	4 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 045 574</b>	<b>16 255 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 336 793</b>	<b>46 351 002</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		316 543	941 169
Kortsiktige konsernfordringer	8	7 518 593	0
Andre fordringer		2 523 678	6 660
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 358 814</b>	<b>947 829</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	19 024 551	7 528 617
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 383 365</b>	<b>8 476 446</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>40 720 158</b>	<b>54 827 448</b>

Syd-Øst Eiendom AS Org.nr. 914570441

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Balanse</b>			
<b>Syd-Øst Eiendom AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	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		650 399	19 155 608
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>650 399</b>	<b>19 155 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>10 643 739</b>	<b>29 148 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	4	0	23 409 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>23 409 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		553 392	160 775
Skyldige offentlige avgifter		68 965	395 280
Utbytte		27 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	8	2 260 599	781 633
Annen kortsiktig gjeld		193 464	930 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 076 419</b>	<b>2 268 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 076 419</b>	<b>25 678 501</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>40 720 158</b>	<b>54 827 448</b>

Oslo, 24.03.2023  
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 2022

### Note 1 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 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser Lønnskostnader mv.

	2022	2021
Lønn, feriepenger mv.	991 808	3 630 354
Arbeidsgiveravgift	142 487	534 271
Pensjonskostnader	15 935	157 100
<b>Sum</b>	<b>1 150 230</b>	<b>4 321 725</b>
Antall årsverk sysselsatt	1	3

Dokumentet er elektronisk signert



## Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har opprettet tjenestepensjonsordning som tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3

### Varige driftsmidler fisjonert ut i 2022.

Bygninger og tomt er i forbindelse med fisjon/fusjon overtatt av datterselskapet Lierskogen Utvikling AS. Lierskogen Utvikling AS er solgt i januar 2023.

## Note 4

### 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:

	2022	2021
Pantelån:	0	23 409 900

Selskapets pantelån er gjort opp i forbindelse med fisjon/fusjon.

## Note 5

### 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. l/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 6

### Skatter

#### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2022	2021
Endring utsatt skatt	-598 529	723 036
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-598 529</b>	<b>723 036</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Beregning av skattepliktig inntekt

	2022	2021
Resultat før skatter	7 896 361	5 710 704
Permanente forskjeller	-10 611 278	-9 887 133
Endringer midlertidige forskjeller	0	-586 669
Mottatt konsernbidrag	0	7 462 958
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 699 861
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 714 916</b>	<b>-0</b>
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

### Forskjeller som utlignes

	2022	2021	Endring
Fremførbart underskudd	-7 133 911	-4 418 995	-2 714 916
Andre midlertidige forskjeller	-3 280 721	-3 275 049	-5 672
Sum	-10 414 632	-7 694 044	-2 720 588
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-2 291 219</b>	<b>-1 692 689</b>	<b>-598 529</b>

## Note 7

### Datterselskap og tilknyttede selskap

Firma	Anskaffet	Forretn. kontor	Eierandel	Stemmeandelen	Egenkapital31.12.22	Resultat 2022
Løkenskogen Utvikl. AS	23.01.2015	Oslo	100%	100%	1 851 234	-17 487
Son Teknologi og Næri	27.06.2016	Oslo	80%	80%	-473 717	-169 122
Syd-Øst Utvikling AS	27.06.2016	Oslo	100%	100%	2 554	- 8 250
Arenarena AS	10.10.2021	Åmot	50%	50%	802 711	-2 632 942
Lierskogen Utvikling AS	17.06.2022	Drammen	100%	100%	530 162	505 732

Aksjene i datterselskap er oppført til kostpris kr 310 000.

Aksjene i tilknyttet selskap er oppført til kostpris kr 500 000.

Salg til datterselskapet og tilknyttet selskap utgjør kr 391 500.

Kjøp fra datterselskapet utgjør kr 0.

## Note 8

### Mellomværende med selskap i samme konsern

Tilgode langsiktige fordringer fra datterselskap kr 3 585 374. Herav årets renter kr 160 277.

Kortsiktige fordringer datterselskaper: kr 7 518 593.

Kortsiktig gjeld til datterselskaper: 2 260 599.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 9

### Bundne midler

Av bankinnskudd er kr 2 000 000 sperret i forbindelse med garanti overfor banken.  
Bundne midler skattetrekk kr 0.

## Note 10

### Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	29 148 948	30 161 279
Tilført fra årets resultat	8 494 892	4 987 669
Tilleggsutbytte	0	-6 000 000
Avsatt utbytte	-27 000 000	0
Endring i forb. med fusjon/fusjon	-101	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>10 643 739</b>	<b>29 148 948</b>

Dokumentet er elektronisk signert



### Syd-Øst Eiendom...

Name Date  
**Urbanski, Richard** 2023-03-27

Identification

 **bankID** Urbanski, Richard

Name Date  
**Ellingsen, Kristin Woje** 2023-03-24

Identification

 **bankID** Ellingsen, Kristin Woje


Name Date  
**Sandermoen, Vidar** 2023-03-24

Identification

 **bankID** Sandermoen, Vidar

Name Date  
**Isaksen, Werner** 2023-03-27

Identification

 **bankID** Isaksen, Werner



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 årsregnskapet for Syd-Øst Eiendom AS som viser et overskudd på kr 8 494 892. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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.

### 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.



**Bjørn A Halle AS**  
Revisor



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

Sarpsborg, 27.03.2023  
Revisor Bjørn A Halle AS

Bjørn A Halle  
statsautorisert revisor