



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 767 493
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SULLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kinogata 4
2850 LENA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arvid Sulland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		12 024 552	2 246 290
Leieinntekter	10	102 172 616	84 551 363
Gevinst ved salg av anleggsmidler			58 806
Sum inntekter		114 197 167	86 856 459
Kostnader			
Varekostnad		11 464 661	922 481
Lønnskostnader	2	2 964 430	
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	40 245 757	30 928 791
Andre driftskostnader	2	24 234 665	16 965 063
Sum kostnader		78 909 512	48 816 335
Driftsresultat		35 287 656	38 040 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		133 761	105 907
Sum finansinntekter		133 761	105 907
Annan rentekostnad		19 522 230	19 039 333
Sum finanskostnader		19 522 230	19 039 333
Netto finans		-19 388 469	-18 933 426
Ordinært resultat før skattekostnad		15 899 187	19 106 698
Skatt på ordinært resultat	6	4 278 339	2 746 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 620 848	16 360 268
Årsresultat		11 620 848	16 360 268
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 620 848	16 360 268
Totalresultat		11 620 848	16 360 268
Overføringer og disponeringar			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital	7	11 620 848	16 360 268
Sum overføringar og disponeringar		11 620 848	16 360 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Goodwill	3	38 791 772	26 945 103
Sum immaterielle egedelar		38 791 772	26 945 103
Varige driftsmiddel			
Tomter og uteanlegg	3, 4	209 622 875	198 877 652
Leiligheter	3, 4	12 777 304	15 353 901
Bygninger	3, 4	1 022 848 740	790 854 191
Maskiner og anlegg	3, 4	5 530 814	6 564 899
Transportmidler	3, 4	348 195	682 426
Inventar m.v.	3, 4	2 646 055	2 095 751
Sum varige driftsmiddel		1 253 773 982	1 014 428 819
Finansielle anleggsmiddel			
Investeringar i dotterselskap	9	44 337 496	56 726 005
Investeringar i tilknytt selskap	9	1 530 000	1 515 000
Lån til tilknytt selskap og felles kontrollert verksemd	9	3 200 000	2 200 000
Sum finansielle anleggsmiddel		49 067 496	60 441 005
Sum anleggsmiddel		1 341 633 251	1 101 814 928
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer	5	13 046 548	1 348 783
Andre fordringer	5	69 858 445	24 729 575
Sum krav		82 904 992	26 078 358
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskudd og kontanter	4	292 010	988 790
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		292 010	988 790
Sum omløpsmiddel		83 197 002	27 067 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIGEDLAR		1 424 830 253	1 128 882 075
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 285 320	3 285 320
Behaldning av egne aksjar	7	128 348 250	128 348 250
Overkurs	7	38 204 680	38 204 680
Sum innskoten eigenkapital		169 838 250	169 838 250
Opptent eigenkapital			
Annen egenkapital	7	111 013 173	99 127 216
Sum opptent eigenkapital		111 013 173	99 127 216
Sum eigenkapital	7	280 851 423	268 965 466
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsett skatt	6	64 889 282	45 503 795
Sum avsetjingar for plikter		64 889 282	45 503 795
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	4	762 156 079	678 856 119
Øvrig langsiktig gjeld	5	292 512 802	117 519 836
Sum anna langsiktig gjeld		1 054 668 881	796 375 955
Sum langsiktig gjeld		1 119 558 163	841 879 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	4		
Leverandørgjeld	5	9 286 288	11 162 051
Betalbar skatt	6	4 302 261	2 760 983
Skyldige offentlige avgifter m.v.		2 294 693	96 616
Annen kortsiktig gjeld	5	8 537 424	4 017 209
Sum kortsiktig gjeld		24 420 667	18 036 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		1 143 978 830	859 916 610
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		1 424 830 253	1 128 882 075



Sulland Eiendom AS

ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Sulland Eiendom AS driver med erverv og utleie av fast eiendom, herunder utleie av utstyr mv. og investeringer i andre selskaper.

Selskapet eier bilanlegg og andre eiendommer i følgende kommuner: Gjøvik, Østre Toten, Hamar, Kongsvinger, Lillehammer, Mo i Rana, Bodø, Tromsø, Trondheim og Ullensaker.

Selskapet er lokalisert i Gjøvik.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet hadde i 2021 en omsetning på kr 114 197 167, noe som representerer en økning på 31,5% sammenlignet med 2020. Resultat etter skatt ble kr 11 620 848 og resultatmarginen er på 10,18%, noe som er en reduksjon fra i fjor på -8,66%.

Omsetningen har økt i 2021 og dette forklares hovedsakelig av økte leieinntekter. Selskapet har i løpet av året fusjonert med datterselskapene Amsrudvegen 5 AS, Johnsen Eiendom AS og Ramstad Bil Eiendom AS. Årsresultatet noe lavere enn i 2019. Dette forklares i stor grad av økte avskrivninger samt noe økning i selskapets øvrige driftskostnader. Dette er blant annet relatert til økte reparasjons- og vedlikeholdskostnader.

Totalkapitalen er kr 1 424 830 253 og selskapet har en egenkapitalandel på 19,71%.

Selskapet hadde en netto negativ kontantstrøm i 2021 på kr -696 780 og bankinnskudd per 31.12.21 på kr 292 010. Sulland Eiendom AS inngår i konsernets felles finansieringsramme gjennom konsernordningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør kr -211 374 947 og er knyttet til kjøp av varige driftsmidler.

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

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer samt hendelser etter balansedagen

Covid-19 har påvirket både Norge og resten av verden de 2 siste årene og bilbransjen har naturlig nok også blitt berørt av dette. Nå når pandemien synes å gå mot slutten ser det likevel ut til at konsekvensene ble mindre alvorlig for bransjen enn det man så for seg i starten av pandemien. Krigen i Ukraina som startet 24.februar bringer imidlertid ny usikkerhet inn i markedene. Konsekvensene for bilbransjen er naturligvis vanskelige å forutse, men det er påregnelig at blant annet råvare-/komponentmangel hos enkelte fabrikk til våre leverandører vil kunne påvirke leveringssituasjonen utover i 2022.

Selskapet og resten av konsernet jobber aktivt med å tilpasse virksomheten til det aktivitetsnivå som forventes i tiden fremover. Konsernet har en god finansiell stilling og vi mener at de tiltak som er iverksatt og de tiltak som planlegges fremover skal gjøre oss i stand til å håndtere de eventuelle utfordringer som vil oppstå i året som kommer.

Finansiell risiko

Selskapets finansiering er solid, og likviditeten er god. Selskapet inngår i Sulland Gruppens konsernkontoordning. Selskapets finansiering henger i stor grad sammen med de finansielle vurderinger som gjøres på konsernnivå. Tilsvarende gjelder for kredittrisikoen som anses å være marginal og markedsposisjonen til selskapet er god.

Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen prosjekter vedrørende forskning og utvikling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Konsernet har en egen HMS-ansvarlig som samarbeider med ansatte og ledelsen. Sykefraværet i selskapet utgjorde av total arbeidstid. Styret vil fortsette arbeidet med å redusere antall sykedager.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling og tiltak for å hindre diskriminering mv.

Av selskapets 8 ansatte, er 2 kvinner. I styret er det 1 kvinner.

Konsernet har en egen HMS-ansvarlig som følger opp alle selskapene i konsernet. HMS-ansvarlig og selskapets ledelse vurderer behov for tiltak i bedriften for å fremme formålene i likestillings- og diskrimineringsloven samt følger opp at likestillingskravet er ivaretatt.

Selskapet har etablert rutiner for rekruttering som skal sikre at kvinner og menn gis like muligheter til karriereutvikling og lederstillinger i selskapet. Lønnsforholdene er regulert i tariffavtaler og gjennom det ivaretatt for begge kjønn.

Vi har i 2021 ikke mottatt tilbakemeldinger etter samtaler med ansatte om at noen opplever at det ikke er likestilling mellom kjønn. På bakgrunn av det er det ikke planlagt noen konkrete tiltak innenfor dette området på 2022 utover de forhold nevnt ovenfor.

Ytre miljø

Styret mener at bedriftens virksomhet ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad utover det som er normalt i bransjen.

Bærekraft

Sulland har etablert en bærekraftstrategi for bilforhandlervirksomheten i konsernet. Det har i løpet av 2021 blitt ansatt en leder for bærekrafts arbeidet. Sulland sine ambisjoner og målbare nøkkelpunkter er definert i strategien.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2021 hatt et Overskudd på kr 11 620 848, som foreslåes anvendt/dekket ved:

Avsatt utbytte	0
Overført annen egenkapital	11 620 848
Konsernbidrag	0



Gjøvik, 7. april 2022

Odd Arvid Sulland
styrets leder

Torje Aleksander Sulland
daglig leder

styremedlemmer

Therese Sulland

Øyvind Sulland

Torje Aleksander Sulland

Unn Beathe Sulland



Årsregnskap

2021

Sulland Eiendom AS

Org.nr.:928 767 493



Sulland Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP

	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER			
Salgsinntekter		12 024 552	2 246 290
Leieinntekter	10	102 172 616	84 551 363
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	58 806
Sum driftsinntekter		114 197 167	86 856 459
Varekostnad		11 464 661	922 481
Lønnskostnader	2	2 964 430	0
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	40 245 757	30 928 791
Andre driftskostnader	2	24 234 665	16 965 063
Sum driftskostnader		78 909 512	48 816 335
DRIFTSRESULTAT		35 287 656	38 040 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		133 761	105 907
Rentekostnader		-19 522 230	-19 039 333
Resultat av finansposter		-19 388 469	-18 933 426
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		15 899 187	19 106 698
Skatt på ordinært resultat	6	-4 278 339	-2 746 430
ORDINÆRT RESULTAT		11 620 848	16 360 268
ÅRSRESULTAT		11 620 848	16 360 268
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	7	-11 620 848	-16 360 268
SUM OVERFØRINGER		-11 620 848	-16 360 268

Org.nr: 928 767 493



Sulland Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immatrielle eiendeler			
Goodwill	3	38 791 772	26 945 103
Sum immatrielle eiendeler		38 791 772	26 945 103
Varige driftsmidler			
Tomter og uteanlegg	3, 4	209 622 875	198 877 652
Leiligheter	3, 4	12 777 304	15 353 901
Bygninger	3, 4	1 022 848 740	790 854 191
Maskiner og anlegg	3, 4	5 530 814	6 564 899
Transportmidler	3, 4	348 195	682 426
Inventar m.v.	3, 4	2 646 055	2 095 751
Sum varige driftsmidler		1 253 773 982	1 014 428 819
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	44 337 496	56 726 005
Investering i tilknyttet selskap	9	1 530 000	1 515 000
Lån til tilknyttet selskap	9	3 200 000	2 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		49 067 496	60 441 005
SUM ANLEGGSMIDLER		1 341 633 251	1 101 814 928
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	13 046 548	1 348 783
Andre fordringer	5	69 858 445	24 729 575
Sum fordringer		82 904 992	26 078 358
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter	4	292 010	988 790
Sum betalingsmidler		292 010	988 790
SUM OMLØPSMIDLER		83 197 002	27 067 148
SUM EIENDELER		1 424 830 253	1 128 882 075

Org.nr: 928 767 493



Sulland Eiendom AS
BALANSE

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 285 320	3 285 320
Annen innskutt egenkapital	7	128 348 250	128 348 250
Overkurs	7	38 204 680	38 204 680
Sum innskutt egenkapital		169 838 250	169 838 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	111 013 173	99 127 216
Sum opptjent egenkapital		111 013 173	99 127 216
SUM EGENKAPITAL	7	280 851 423	268 965 466
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	64 889 282	45 503 795
Sum avsetning for forpliktelser		64 889 282	45 503 795
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	4	762 156 079	678 856 119
Øvrig langsiktig gjeld	5	292 512 802	117 519 836
Sum annen langsiktig gjeld		1 054 668 881	796 375 955
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	9 286 288	11 162 051
Betalbar skatt	6	4 302 261	2 760 983
Skyldige offentlige avgifter m.v.		2 294 693	96 616
Annen kortsiktig gjeld	5	8 537 424	4 017 209
Sum kortsiktig gjeld		24 420 667	18 036 860
SUM GJELD		1 143 978 830	859 916 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 424 830 253	1 128 882 075

Gjøvik, 07.04.2022

Odd Arvid Sulland
styreleder

Øyvind Sulland
styremedlem

Torje Aleksander Sulland
Daglig leder/styremedlem

Therese Sulland
styremedlem

Unn Beathe Sulland
styremedlem

Org.nr: 928 767 493



Sulland Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og God regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden og tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare 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.

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes til kostmetoden. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger regnskapsføres som inntekt fra investering i datterselskap. Ved varig verdifall på investering i datterselskap, gjennomføres nedskrivning til antatt verdi.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd.

Fusjon

Sulland Eiendom har i 2021 fusjonert med datterselskapene Amsrudvegen 5 AS, Johnsen Eiendom AS og Ramstad Bil Eiendom AS. Fusjonen er gjennomført med regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.2021. Fusjonen er gjennomført med konsernkontinuitet.



NOTE 2 - LØNSKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSE MV.

Lønnskostnader	2021
Lønn	2 483 595
Arbeidsgiveravgift	389 898
Pensjonskostnader	47 090
Andre personalkostnader	43 847
Sum	2 964 430

Sysselsatte årsverk 4

Daglig leder får utbetalt lønn fra et annet selskap i konsernet
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styremedlemmer.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Årets premie er kostnadsført.

Godtgjørelser i året til:	Revisor
Revisjonshonorar	51 780
Andre tjenester	8 800
Sum godtgjørelser	60 580

NOTE 3 – VARIGE DRIFTSMIDLER

	Inventar/ Maskiner	Tomter	Bygninger/ Leiligheter	SUM	Goodwill
Anskaffelseskost 1.1.	34 572 142	198 877 652	1 039 380 708	1 272 830 503	32 621 929
Tilgang fusjon	850 483	4 178 174	138 283 649	143 312 306	13 034 183
Tilgang	1 070 304	6 567 049	127 610 401	135 247 753	0
Avgang	-152 553			-152 553	0
Anskaffelseskost 31.12.	36 340 376	209 622 874	1 305 274 758	1 551 238 009	45 656 112
Akk. Avskr. 31.12	27 815 310	0	269 648 714	297 464 024	6 864 340
Balansført verdi 31.12.	8 525 066	209 622 874	1 035 626 044	1 253 773 983	38 791 772
Årets avskrivninger	2 583 245		36 474 998	39 058 243	1 187 514
Årets avskrivninger på goodwill				1 187 514	
Sum avskrivninger 2021				40 245 757	
Forv. øk. levetid, år	3-10	ikke avskr	33-50. Leilighet avskrives ikke		

Posten goodwill (rentegoodwill) er forskjellen mellom utsatt skatt til nominell verdi og nåverdi i forbindelse med at datterselskap blir fusjonert med morselskapet. Utsatt skatt er oppført til nominelt beløp i regnskapet, mens forskjellen er oppført som rentegoodwill. Rentegoodwillen avskrives over gjenværende levetid til den eiendommen den er tilknyttet.



NOTE 4 - GJELD OG SIKKERHETSSTILLELSER

	2021	2020
Gjeld sikret ved pant		
Egen gjeld	762 156 079	678 856 119
Sikkerhet for felles konserngjeld	109 555 536	119 222 208
Innvilget ramme for konsernkonto kreditt	430 000 000	430 000 000
Regnskapsmessig verdi av eiendeler stillet som pant:		
Varige driftsmidler	1 253 773 982	1 014 428 819
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	462 856 200
Bundne midler	2021	2020
Skattetrekkkonto	292 010	0

NOTE 5 - KONSERNMELLOMVÆRENDE

	2021	2020
Kundefordringer	11 114 424	596 384
Andre fordringer	68 745 065	19 977 119
Innestående på konsernkassekreditkonto	259 928	1 057 873
Sum fordringer på konsernselskaper	80 119 417	21 631 376
Annen langsiktig gjeld	292 512 802	117 519 836
Leverandørgjeld	0	368 879
Annen kortsiktig gjeld	3 946 134	3 429 697
Sum gjeld til konsernselskaper	296 458 936	121 318 412



NOTE 6 – SKATTEKOSTNAD

	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	15 899 187	19 106 698
Poster uten skattemessig fradrag	1 202 824	1 532 921
Endring i midlertidige forskjeller	3 719 776	835 038
Anvendt fremførbart underskudd	-741 919	-8 924 737
Skattemessig resultat	20 079 869	12 549 920
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt av årets resultat	4 417 571	2 760 983
Før lite/mye avsatt skatt i fjor	396 555	-722 869
Endring i utsatt skatt	-535 788	708 315
Skattekostnad på ordinært resultat	4 278 338	2 746 430
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	4 417 581	2 760 983
Effekt av avgitt konsernbidrag	-115 310	
Sum betalbar skatt i balansen	4 302 271	2 760 983

	31.12.2020	Tilført ved fusjon	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Midlertidige forskjeller:					
Driftsmidler	242 863 355	93 263 464	336 126 819	331 321 531	4 805 288
Fordringsmodell		(1 581 720)	-1 581 720		-1 581 720
Kundefordringer				-500 000	500 000
Gevinst- og tapskonto	370 470	(389 427)	-18 957	-15 165	-3 792
Grunnlag midlertidige forskjeller	243 233 825	91 292 317	334 526 142	330 806 366	3 719 776
Fremførbart underskudd		-741 919	-741 919	0	-741 919
Netto grunnlag	243 233 825	90 550 398	333 784 223	330 806 366	2 977 857
Merverdier som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	(37 474 445)	0	-37 474 445	-35 855 081	
Grunnlag utsatt skatt	205 759 380	90 550 398	296 309 778	294 951 285	
Utsatt skatteforpliktelse (22%)	45 503 795		65 425 070	64 889 282	

NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 31.12. i fjor	3 285 320	38 204 680	128 348 250	99 127 216	268 965 466
Årets resultat				11 620 848	11 620 848
Effekt av fusjon				265 109	265 109
Egenkapital 31.12	3 285 320	38 204 680	128 348 250	111 013 173	280 851 423

NOTE 8 – ANTALL AKSJER, AKSJEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 3 285 320 består av 3 285 320 aksjer hver pålydende kr 1,-.

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
Sulland Holding AS	100 %



NOTE 9 – INVESTERING I DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP.

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert til anskaffelseskost og vurderes ut i fra selskapets egenkapital og inntjening.

Datterselskaper	Eierandel	Kjøpstids- punkt	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Trekanten 2 AS	100 %	01.01.2021	15 000 000	15 408 824
Johan Gundersensvei 2 AS	100 %	08.06.2021	28 898 672	28 898 672
Samfunnsparken Kapp AS	100 %	04.07.2017	30 000	30 000
Sum			43 928 672	44 337 496
Tilknyttet selskap				
Østfold Bilskades. Eiendom AS	25 %	23.10.2020	1 500 000	1 500 000
Smørvika Utvikling AS	50 %	04.07.2017	15 000	15 000

Det er gitt et lån til Smørvika Utvikling AS på kr 3.200.000. Lånet er ikke renteberegnet.

Oversikt over resultat og egenkapital

Datterselskaper	Resultat etter skatt	Bokført egenkapital
Trekanten 2 AS	-120 516	1 973 721
Johan Gundersensvei 2 AS	128 853	7 453 859
Samfunnsparken Kapp AS (2020)	-19 000	-843 000
Tilknyttet selskap		
Østfold Bilskades. Eiendom AS	420 519	4 654 218
Smørvika Utvikling AS (2020)	-431 000	-890 000

NOTE 10 – TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2 og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5

Selskapets transaksjoner med nærstående	2021	2020
Salg av varer og tjenester		
- husleie	97 455 757	76 583 501
Sum salg av varer og tjenester	97 455 757	76 583 501
Kjøp av varer og tjenester		
- kjøp av andre tjenester	5 736 437	
Sum kjøp av varer og tjenester	5 736 437	



Kontantstrøm Sulland Eiendom AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	15 899 187	19 106 698
Periodens betalte skatt	-3 157 538	-5 594 996
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	0	-58 806
Avskrivninger	40 245 757	30 928 791
Endring i kundefordringer	-11 697 765	2 107 684
Endring i vareleverandørgjeld	-1 875 763	6 145 234
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-44 121 257	-13 356 649
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 707 379	39 277 956
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	152 553	163 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-135 247 753	-152 444 759
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-1 000 000	-1 350 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-75 279 747	-58 196 005
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-211 374 947	-211 827 764
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring gjeld til kredittinstitusjoner	37 922 240	117 956 127
Netto endring konsernkonto	797 945	850 879
Netto endring gjeld konsernselskaper	174 992 966	53 067 638
Tilførsel av likviditet ved fusjon	1 672 394	988 790
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	215 385 545	172 863 434
Netto kontantstrøm for perioden	-696 780	313 626
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	988 790	675 164
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	292 010	988 790
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	292 010	988 790



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Sulland, Therese	BANKID	2022-04-09 10:01
Sulland, Øyvind	BANKID_MOBILE	2022-04-11 12:02
Sulland, Torje Aleksander	BANKID_MOBILE	2022-04-19 10:55
Sulland, Odd Arvid	BANKID_MOBILE	2022-04-08 15:21
Sulland, Unn Beathe	BANKID_MOBILE	2022-04-11 09:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Sulland Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 7. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.