



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 902 657
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 01.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 147 783	2 613 973
Sum inntekter		3 147 783	2 613 973
Kostnader			
Varekostnad		526 983	832 400
Annen driftskostnad	1	731 020	822 938
Sum kostnader		1 258 003	1 655 338
Driftsresultat		1 889 780	958 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 784	3 332
Annen finansinntekt		1 354	
Verdijustering investeringseiendommer		7 237 881	
Sum finansinntekter		7 243 019	3 332
Annen rentekostnad		777 540	353 517
Sum finanskostnader		777 540	353 517
Netto finans		6 465 479	-350 185
Ordinært resultat før skattekostnad		8 355 258	608 450
Skattekostnad på resultat	2	1 838 157	-1 465 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 517 101	2 073 849
Årsresultat	3	6 517 101	2 073 849
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 517 101	2 073 849
Totalresultat		6 517 101	2 073 849
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			474 591
Avsatt til annen egenkapital		6 517 101	1 599 258



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		6 517 101	2 073 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	80 000 000	61 700 649
Sum varige driftsmidler		80 000 000	61 700 649
Sum anleggsmidler		80 000 000	61 700 649
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		750	-1 091
Andre kortsiktige fordringer		130 430	27 260
Konsernfordringer	5	406 101	603 481
Sum fordringer		537 281	629 650
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 841	7 590 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 841	7 590 363
Sum omløpsmidler		595 122	8 220 013
SUM EIENDELER		80 595 122	69 920 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	327 097	327 097
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		327 097	327 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 728 785	27 211 683
Sum opptjent egenkapital		33 728 785	27 211 683
Sum egenkapital	3	34 055 882	27 538 780
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	9 371 320	7 778 986
Sum avsetninger for forpliktelser		9 371 320	7 778 986
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 793 076	29 422 322
Sum annen langsiktig gjeld		30 793 076	29 422 322
Sum langsiktig gjeld		40 164 396	37 201 308
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		271 571	70 760
Betalbar skatt	2	245 823	
Kortsiktig konserngjeld	5	4 980 306	4 704 525
Annen kortsiktig gjeld		877 144	405 289
Sum kortsiktig gjeld		6 374 844	5 180 574
Sum gjeld		46 539 240	42 381 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 595 122	69 920 662



Årsregnskap 2022

Sol Eiendom AS

Org.nr. 982 902 657

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		3 147 783	2 613 973
Sum driftsinntekter		3 147 783	2 613 973
Varekostnad		526 983	832 400
Annen driftskostnad	1	731 020	822 938
Sum driftskostnader		1 258 003	1 655 338
Driftsresultat		1 889 780	958 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 784	3 332
Annen finansinntekt		1 354	0
Verdijustering investeringseiendommer		7 237 881	0
Annen rentekostnad		777 540	353 517
Resultat av finansposter		6 465 479	-350 185
Resultat før skattekostnad		8 355 258	608 450
Skattekostnad på resultat	2	1 838 157	-1 465 399
Resultat		6 517 101	2 073 849
Årsresultat	3	6 517 101	2 073 849
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	474 591
Avsatt til annen egenkapital		6 517 101	1 599 258
Sum overføringer		6 517 101	2 073 849



Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	80 000 000	61 700 649
Sum varige driftsmidler		80 000 000	61 700 649
Sum anleggsmidler		80 000 000	61 700 649
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		750	-1 091
Andre kortsiktige fordringer		130 430	27 260
Fordring på selskap i samme konsern	5	406 101	603 481
Sum fordringer		537 281	629 650
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 841	7 590 363
Sum omløpsmidler		595 122	8 220 013
Sum eiendeler		80 595 122	69 920 662



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	327 097	327 097
Sum innskutt egenkapital		327 097	327 097
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 728 785	27 211 683
Sum opptjent egenkapital		33 728 785	27 211 683
Sum egenkapital	3	34 055 882	27 538 780
Gjeld			
Utsatt skatt	2	9 371 320	7 778 986
Sum avsetning for forpliktelser		9 371 320	7 778 986
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	30 793 076	29 422 322
Sum annen langsiktig gjeld		30 793 076	29 422 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		271 571	70 760
Betalbar skatt	2	245 823	0
Gjeld til selskap i samme konsern	5	4 980 306	4 704 525
Annen kortsiktig gjeld		877 144	405 289
Sum kortsiktig gjeld		6 374 844	5 180 574
Sum gjeld		46 539 240	42 381 882
Sum egenkapital og gjeld		80 595 122	69 920 662

Brumunddal, 30.06.2023
Styret i Sol Eiendom AS

Rolf Arne Høyen
styreleder/daglig leder

Kenneth Ferger Høyen
styremedlem



Note 1 Lønnskostnader

Sol Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 19 000 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	245 823	133 859
Endring i utsatt skatt	1 592 334	-1 599 258
Skattekostnad ordinært resultat	1 838 157	-1 465 399
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 355 258	608 450
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 237 881	0
Avgitt konsernbidrag	0	-608 449
Skattepliktig inntekt	1 117 378	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	245 823	133 859
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-133 859
Sum betalbar skatt i balansen	245 823	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	8 355 258	608 450
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 838 157	133 859
Sum	1 838 157	133 859
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	42 596 907	35 359 027	-7 237 881
Sum	42 596 907	35 359 027	-7 237 881
Grunnlag for utsatt skatt	42 596 907	35 359 027	-7 237 881
Utsatt skatt (22 %)	9 371 320	7 778 986	-1 592 334



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	327 097	0	0	27 211 683	27 538 780
Årets resultat				6 517 101	6 517 101
Pr 31.12.2022	327 097	0	0	33 728 785	34 055 882



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Høyen Utleie AS	406 101	281 481	0	-24 452
Høyen Eiendom AS	0	322 000	278 000	-123 693
Høyen Utvikling AS	0	0	172 906	0
Europagruppen AS	0	0	183 885	0
Høyen Drift AS	0	0	1 556 882	1 559 101
Mølle Strand AS	0	0	1 013 352	1 013 352
Midtbyen AS	0	0	1 517 623	1 517 623
Midtbyen Pale' AS	0	0	123 693	0
Vikfossen AS	0	0	24 452	
Skolevegen 4 AS	0	0	109 513	-6 000
Sum	406 101	603 481	4 980 306	3 935 931

Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Eiendom AS	8 800	-	1 157	-
Høyen Drift AS	588 519	-	1 759 698	-
Sum	597 319	-	1 760 855	-

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sol Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	654,2	327 097
Sum	500		327 097

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	500	100,0	100,0



Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 793 076	29 422 322
Sum	30 793 076	29 422 322
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	23 983 510	
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	80 000 000	



Årsberetning 2022 – Sol Eiendom AS

Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Sol Eiendom AS hovednæring er utvikling av eiendom for salg og utleie, samt investeringer i relevante selskaper.

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Selskapet eier eiendommer i Brumunddal

Satsningsområder

Utleieboliger:

Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primerbolig, i 2022 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på ca 66 000 personer som bor i leid bolig.

Innlandet: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2022 er tallet for hele Innlandet på 17,9

%. Gjennomsnittsprisen for en 2 roms på landsbasis i 2022 er 9530,-.

Utleiemarkedet er i positiv utvikling. Både under Covid-19 og i senere tider ser vi trenger som skal tilsi at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Fokusområder:

Selskapet er et SPC i Høyen Eiendom AS sitt konsern.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen var NOK 3,1 mill i 2022 mot 2,6 i fjor. Driftsresultatet ble i 2022 på 1,9 mill mot 0,96 mill i fjor. Økt fokus på kostnadsfordeling av administrative og vaktmester tjenester i konsernet har gjort at driftsresultatet er bedret.

Selskapets omløpsmidler var NOK 595 122 per 31.12.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 80,6 mill, sammenlignet med NOK 69,9 mill året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12. var på 42 % mot 39 % året før.

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

Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremover.



Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har som mål og videreutvikle allerede eiet bygningsmasse og tomter.

Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter på en mindre andel av selskapets gjeldsforpliktelser. Selskapet har inngått en fastrente avtale på 10 år med låneforpliktelser fra Husbanken som utgjør majoriteten av selskapets gjeldsforpliktelser.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da deler av selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Hoveddelen av selskapets gjeld har faste renter og lang løpetid i Husbanken.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, men vi har økende fokus på forfalte fordringer, samt effektivisering i driften.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022+1 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Sol Eiendom AS:

Annen egenkapital	6 517 101
Avsatt konsernbidrag	0
Totalt disponert	6 517 101

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra søsterselskap til dit aktiviteten foregår.

Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av 2 personer, begge er menn.

Ytre miljø

Selskapet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden.



Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

Forhold etter regnskapsårets utgang:

Ingen spesielle.

Brumunddal,

Rolf Arne Høyen
Styret leder/ daglig leder (elektronisk signert)

Kenneth Ferger Høyen
Styremedlem (elektronisk signert)





SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Sol Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sol Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er

Sandberg Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | www.sandberg-revisjon.no





SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

*Uavhengig revisors beretning 2022
Sol Eiendom AS*

også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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>

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Sol Eiendom AS
Årsregnskap 2022

Noter

Regnskapsprinsipper

Sol Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.



Sol Eiendom AS
Årsregnskap 2022

Noter

Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivingen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstilleelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

-midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.



Sol Eiendom AS Årsregnskap 2022

Noter

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.



Sol Eiendom AS Årsregnskap 2022

Noter

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokeres basert på normal kapasitetsutnyttelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.



Sol Eiendom AS
Årsregnskap 2022

Noter

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vekting av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Konter og kontantstrømoppstilling

Konter og kontantekvivalenter omfatter konter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av konter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Enkeltransaksjoner

Det har ikke vært store enkeltransaksjoner i 2022.



Note 4 - Anleggsmidler

	Investerings-		
	eiendom	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	61 700 649	61 700 649	75 000 000
Tilgang	11 061 471	11 061 471	1 700 649
Verdijustering eiendom	7 237 881	7 237 881	
Avgang driftsmidler	-	-	15 000 000
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	80 000 000	80 000 000	61 700 649
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	80 000 000	80 000 000	61 700 649

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</i>	2022	2021
Realrente	0,00 %	-0,80 %
Objektrisiko	1,50 %	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %	2,00 %
Renteglidning	1,50 %	1,50 %
Realavkastningskrav	7,00 %	6,20 %

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2022.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.



Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig vera</i>	2022	2021
Leieinntekter	3 147 713	2 927 744
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	1 100 609	1 086 079
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	157 394	264 353
Resultat	1 889 710	1 577 312



Sol Eiendom AS
Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling

<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>	2022	2021
Resultat før skattekostnad	8 355 259	608 450
Verdijustering investeringseiendommer	-7 237 881	0
Endring i kundefordringer	-1 841	33 495
Endring i leverandørgjeld	200 811	-212 603
Endring i andre tidsavgrensninger	350 417	217 194
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 666 765	646 536
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>	2022	2021
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-10 570 041	-1 700 649
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 570 041	-1 700 649
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>	2022	2021
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 370 754	8 425 874
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 370 754	8 425 874
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	-7 532 522	7 371 761
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	7 590 363	218 602
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.	57 841	7 590 363