



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 626 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDNES EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS
Hagaløkkveien 6
1383 ASKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Hornkjøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		296 250	549 775
Sum kostnader		296 250	549 775
Driftsresultat		-296 250	-549 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 614	135 657
Annen renteinntekt		45 064	5 390 532
Annen finansinntekt		5 631 572	
Sum finansinntekter		6 344 250	5 526 189
Annen rentekostnad		12 314 456	6 928 430
Annen finanskostnad		9	16
Sum finanskostnader		12 314 465	6 928 446
Netto finans		-5 970 215	-1 402 257
Resultat før skattekostnad		-6 266 465	-1 952 032
Skattekostnad		-1 378 622	-429 447
Årsresultat		-4 887 843	-1 522 585
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 887 843	-1 522 585
Sum overføringer og disponeringer		-4 887 843	-1 522 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 808 069	429 447
Sum immaterielle eiendeler		1 808 069	429 447
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		342 072 100	342 072 100
Sum finansielle anleggsmidler		342 072 100	342 072 100
Sum anleggsmidler		343 880 169	342 501 547
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer		25 097 196	18 008 010
Sum fordringer		25 097 196	18 008 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 717	846 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 717	846 343
Sum omløpsmidler		25 789 913	18 854 353
SUM EIENDELER		369 670 082	361 355 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 410 428	1 522 585
Sum opptjent egenkapital		-6 410 428	-1 522 585
Sum egenkapital		160 115 265	165 003 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 000 000	190 000 000
Langsiktig konserngjeld		16 954 070	4 368 792
Sum annen langsiktig gjeld		206 954 070	194 368 792
Sum langsiktig gjeld		206 954 070	194 368 792
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		2 600 747	1 984 000
Sum kortsiktig gjeld		2 600 747	1 984 000
Sum gjeld		209 554 817	196 352 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		369 670 082	361 355 900



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		17 559 848	16 877 644
Annen driftsinntekt		1 133 960	1 572 312
Sum inntekter		18 693 808	18 449 956
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 052 015	2 348 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	8 082 594	7 688 963
Annen driftskostnad		8 643 908	9 631 113
Sum kostnader		18 778 517	19 668 472
Driftsresultat		-84 709	-1 218 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405 903	305 980
Sum finansinntekter		405 903	305 980
Annen rentekostnad		12 257 456	6 911 463
Annen finanskostnad		74 506	26 916
Sum finanskostnader	3	12 331 962	6 938 379
Netto finans		-11 926 059	-6 632 399
Resultat før skattekostnad		-12 010 768	-7 850 915
Skattekostnad	4	-1 630 217	-713 758
Årsresultat		-10 380 551	-7 137 157
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 380 551	-7 137 157
Sum overføringer og disponeringer		-10 380 551	-7 137 157



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 912 287	282 070
Sum immaterielle eiendeler		1 912 287	282 070
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	335 928 756	324 128 680
Sum varige driftsmidler		335 928 756	324 128 680
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 974	16 974
Sum finansielle anleggsmidler		16 974	16 974
Sum anleggsmidler		337 858 017	324 427 724
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 953 658	2 015 402
Andre fordringer	6	2 131 257	2 223 459
Sum fordringer		4 084 915	4 238 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	5 794 371	19 634 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 794 371	19 634 621
Sum omløpsmidler		9 879 286	23 873 482
SUM EIENDELER		347 737 303	348 301 206

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	165 525 693	165 525 693
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	33 742 637	23 362 086
Sum opptjent egenkapital		-33 742 637	-23 362 086
Sum egenkapital		132 783 056	143 163 607
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	190 000 000	190 195 622
Ansvarlig lånekapital	3	16 954 070	4 368 792
Sum annen langsiktig gjeld		206 954 070	194 564 414
Sum langsiktig gjeld		206 954 070	194 564 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 763 056	4 271 488
Annen kortsiktig gjeld	6	6 237 123	6 301 697
Sum kortsiktig gjeld		8 000 179	10 573 185
Sum gjeld		214 954 249	205 137 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 737 305	348 301 206



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 526917

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 626 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDNES EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS
Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Hornkjøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		296 250	549 775
Sum kostnader		296 250	549 775
Driftsresultat		-296 250	-549 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		667 614	135 657
Annen renteinntekt		45 064	5 390 532
Annen finansinntekt		5 631 572	
Sum finansinntekter		6 344 250	5 526 189
Annen rentekostnad	12	314 456	6 928 430
Annen finanskostnad		9	16
Sum finanskostnader		12 314 465	6 928 446
Netto finans		-5 970 215	-1 402 257
Resultat før skattekostnad		-6 266 465	-1 952 032
Skattekostnad		-1 378 622	-429 447
Årsresultat		-4 887 843	-1 522 585
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 887 843	-1 522 585
Sum overføringer og disponeringer		-4 887 843	-1 522 585



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 808 069	429 447
Sum immaterielle eiendeler		1 808 069	429 447
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		342 072 100	342 072 100
Sum finansielle anleggsmidler		342 072 100	342 072 100
Sum anleggsmidler		343 880 169	342 501 547
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer		25 097 196	18 008 010
Sum fordringer		25 097 196	18 008 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 717	846 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 717	846 343
Sum omløpsmidler		25 789 913	18 854 353
SUM EIENDELER		369 670 082	361 355 900
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 410 428	1 522 585
Sum opptjent egenkapital	-6 410 428	-1 522 585
Sum egenkapital	160 115 265	165 003 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	190 000 000	190 000 000
Langsiktig konserngjeld	16 954 070	4 368 792
Sum annen langsiktig gjeld	206 954 070	194 368 792
Sum langsiktig gjeld	206 954 070	194 368 792
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	2 600 747	1 984 000
Sum kortsiktig gjeld	2 600 747	1 984 000
Sum gjeld	209 554 817	196 352 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	369 670 082	361 355 900



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		17 559 848	16 877 644
Annen driftsinntekt		1 133 960	1 572 312
Sum inntekter		18 693 808	18 449 956
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 052 015	2 348 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	8 082 594	7 688 963
Annen driftskostnad		8 643 908	9 631 113
Sum kostnader		18 778 517	19 668 472
Driftsresultat		-84 709	-1 218 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		405 903	305 980
Sum finansinntekter		405 903	305 980
Annen rentekostnad		12 257 456	6 911 463
Annen finanskostnad		74 506	26 916
Sum finanskostnader	3	12 331 962	6 938 379
Netto finans		-11 926 059	-6 632 399
Resultat før skattekostnad		-12 010 768	-7 850 915
Skattekostnad	4	-1 630 217	-713 758
Årsresultat		-10 380 551	-7 137 157
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 380 551	-7 137 157
Sum overføringer og disponeringer		-10 380 551	-7 137 157



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 912 287	282 070
Sum immaterielle eiendeler		1 912 287	282 070
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	335 928 756	324 128 680
Sum varige driftsmidler		335 928 756	324 128 680
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 974	16 974
Sum finansielle anleggsmidler		16 974	16 974
Sum anleggsmidler		337 858 017	324 427 724
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 953 658	2 015 402
Andre fordringer	6	2 131 257	2 223 459
Sum fordringer		4 084 915	4 238 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	5 794 371	19 634 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 794 371	19 634 621
Sum omløpsmidler		9 879 286	23 873 482
SUM EIENDELER		347 737 303	348 301 206
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	165 525 693	165 525 693
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	33 742 637	23 362 086



Sum opptjent egenkapital		-33 742 637	-23 362 086
Sum egenkapital		132 783 056	143 163 607
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	190 000 000	190 195 622
Ansvarlig lånekapital	3	16 954 070	4 368 792
Sum annen langsiktig gjeld		206 954 070	194 564 414
Sum langsiktig gjeld		206 954 070	194 564 414
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 763 056	4 271 488
Annen kortsiktig gjeld	6	6 237 123	6 301 697
Sum kortsiktig gjeld		8 000 179	10 573 185
Sum gjeld		214 954 249	205 137 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 737 305	348 301 206



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernet består av morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS med datter Elveparken Sandnes AS og datter-datter Sandnes Eiendom Drift AS. Konsolideringsprinsipper Alle selskap i konsernet anvender samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende med renter er eliminert i konsernregnskapet. Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene, og avskrives over eiendelenes gjenværende levetid. Inntektsføring Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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. Klassifiseringer og vurderinger 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 til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. 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. Covid-19 I 2020 og videre inn i 2021 og 2022 har en pandemi forårsaket av Covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere ble rammet i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsatte. I 2022 har dette ikke fått økonomiske konsekvenser for konsernet. Aksjer i datterselskap Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Konsernregnskap Sandnes Eiendom Holding AS sitt konsernregnskap medtas med 50% etter bruttometoden i konsernregnskapet til AVA Eiendom AS, org.nr. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei



Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

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



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Sandnes Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

Morselskap

Konsern

2022	2023	Note	Note	2023	2022
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
429 447	1 808 069	4	4	1 912 287	282 070
0	0			335 928 756	324 128 680
342 072 100	342 072 100	5		0	0
12 635 657	19 465 624	8		16 974	16 974
355 137 204	363 345 793			337 858 017	324 427 724
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0		6	1 953 658	2 015 402
5 372 353	5 631 572	6	6	2 131 257	2 223 459
846 343	692 717		2	5 794 371	19 634 621
6 218 696	6 324 289			9 879 287	23 873 482
361 355 900	369 670 082			347 737 305	348 301 206
SUM EIENDELER					
GJELD OG EGENKAPITAL					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000 000	1 000 000	7	7	1 000 000	1 000 000
165 525 693	165 525 693	7	7	165 525 693	165 525 693
166 525 693	166 525 693			166 525 693	166 525 693
<i>Oppført egenkapital</i>					
-1 522 585	-6 410 427	7	7	-33 742 637	-23 362 086
-1 522 585	-6 410 427			-33 742 637	-23 362 086
165 003 108	160 115 267			132 783 056	143 163 607
<i>Langsiktig gjeld</i>					
0	0		4	0	0
0	0		2	0	0
4 368 792	16 954 070	3	3	16 954 070	4 368 792
190 000 000	190 000 000	3	3	190 000 000	190 195 622
194 368 792	206 954 070			206 954 070	194 564 414
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0			1 763 056	4 271 488
0	0	4	4	0	0
1 984 000	2 600 746	6	6	6 237 123	6 301 697
1 984 000	2 600 746			8 000 179	10 573 185
361 355 900	369 670 082			347 737 305	348 301 206
SUM GJELD OG EGENKAPITAL					

Sandvika, 27. mai 2024

Arne Vannebo
Styrets lederArnvid Nordstrand
StyremedlemGeirr Vannebo
StyremedlemØystein Klungland
Styremedlem



Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

Noter til regnskapet for 2023

Morselskap og Konsern

Side 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernet består av morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS med datter Elveparken Sandnes AS og datter-datter Sandnes Eiendom Drift AS.

Konsolideringsprinsipper

Alle selskap i konsernet anvender samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende med renter er eliminert i konsernregnskapet.

Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene, og avskrives over eiendelens levetid.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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 uttignet og nettoført.

Klassifiseringer og vurderinger 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 til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

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.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Konsernregnskap

Sandnes Eiendom Holding AS sitt konsernregnskap medtas med 50% etter bruttometoden i konsernregnskapet til AVA Eiendom AS, org.nr. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.



Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

Noter til regnskapet for 2023

Morselskap og Konsern

Side 2

Note 1 - Forretningsbygg/driftsmidler

Konsernet eier et stort eiendomsområde i Sandnes med tre eiendommer.

Konsernet:

Spesifikasjon:	Bygninger	Biler/maskiner/ inventar/ leietager-		Prosjekter	Sum
		Tomt			
Inngangsverdi 1/1	211 552 127	178 444 659	4 831 992		394 828 778
+tilgang i året	2 752 158	12 928 830	3 917 145	284 537	19 882 670
-avgang i året					0
Kostpris	214 304 285	191 373 489	8 749 137	284 537	414 711 448
Akk.ordinære avskrivninger	68 253 057	0	2 447 041		70 700 098
+årets avskrivninger	7 410 559	0	672 035		8 082 594
+utrangering av varige driftsmidler	0	0	0		0
Akk.ordinære avskrivninger	75 663 616	0	3 119 076	0	78 782 692
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12	138 640 669	191 373 489	5 630 061	284 537	335 928 756
% ordinære avskrivninger	2-3%		3 - 10 år		

Området disse byggene ligger på skal utvikles og byggene skal på sikt rives.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån ansatte, pensjonsforpliktelser, bundne bankinnskudd m.v.

Det er ansatte i datterselskapet Elveparken Sandnes AS.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	1 700 686	1 923 175
Arbeidsgiveravgift	269 139	283 115
Pensjonskostnader	48 979	76 238
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	33 211	65 868
Sum personalkostnader	2 052 015	2 348 396
Viderebelastede lønnskostnader	-590 073	-875 364
Sum utgifter i selskapet	1 461 942	1 473 032
Gjennomsnittlig antall årsverk	2	2

Viderebelastede lønnskostnader er registrert under annen inntekt i selskapet.

Bundet bankinnskudd til dekning av forskuddstrekk utgjør kr. 126.994,-. Skyldig forskuddstrekk utgjør kr. 72.531,-.

Note 3 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Selskapet og konsern:

Långiver	Gjeld	
	31.12.2023	Pant
DNB Bank ASA	190 000 000	Alle aksjene i Elveparken Sandnes AS med tillegg av negativ pantstillelserklæring på eiendommene i Elveparken Sandnes AS.

Hele gjelden forfaller til betaling innen 5 år.

Selskapet har mottatt ansvarlig lån fra AVA EiendomsPartner AS og Selvaag Bolig ASA. Pr. 31/12 var gjelden til hvert av selskapene 8.477.035,-. Lånet belastes renter med 3 mnd NIBOR + 225 punkter. Rentene akkumuleres og tillegges til enhver tid opptrukket lånebeløp. Det er planlagt utbygging på eiendommen til selskapet. Etter at låntaker har fått innvilget og opprettet byggelån kan långiverne i fellesskap kreve lånet helt eller delvis innfridd.



Sandnes Eiendom Holding AS
Noter til regnskapet for 2023

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 3

Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2023	31.12.2022	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	-3 122 571	-1 795 531	-1 327 040
Oppskrivning tomt	2 625 404	2 625 404	0
Fordringer	23 423	-160 000	183 423
Skattemessig fremførbart underskudd	-8 218 497	-1 952 032	-6 266 465
<i>Sum midlertidige forskjeller:</i>	<i>-8 692 241</i>	<i>-1 282 159</i>	<i>-7 410 082</i>
Grunnlag utsatt skatt:	-8 692 241	-1 282 159	-7 410 082
Utsatt skatt/skattefordel (-)	-1 912 287	-282 070	-1 630 217
	22%	22%	

Selskapet:

Skattemessig underskudd:	-8 218 497	-1 952 032	-6 266 465
Grunnlag utsatt skatt:	-8 218 497	-1 952 032	-6 266 465
Utsatt skatt/skattefordel (-)	-1 808 069	-429 447	-1 378 622
	22%	22%	

Beregning av betalbar skatt:

	Konsernet	Selskapet
Resultat før skattekostnad	-12 010 768	-6 266 465
Permanente forskjeller	2 117	0
Endring midlertidige forskjeller	1 143 617	0
Avskrivning på konsernivå	4 598 568	0
Tilbakeført konsernbidrag inntektsført i mor	0	-5 631 572
Mottatt konsernbidr. til dekning av skattem. underskudd	0	5 631 572
Endring fremførbart underskudd	6 266 465	6 266 465
Årets skattegrunnlag	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel (-)	-1 630 217	-1 378 622
Årets skattekostnad (= inntekt)	-1 630 217	-1 378 622

Skyldig betalbar skatt i balansen:

Årets betalbare skatt	0	0
Totalt skyldig for året	0	0



Sandnes Eiendom Holding AS
Noter til regnskapet for 2023

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 4

Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskapet har pr. 31/12 aksjer og andeler i:

Selskap:	Hovedkontor	Kjøpt/konv.gjeld	Antall aksjer	Prosentandel	Bokført verdi
Elveparken Sandnes AS	Sandnes	31.5.2013	25 989 370	100 %	342 072 100
Sum					342 072 100

Elveparken Sandnes AS har forretningskontor i Sandnes.

Eliminert bort i konsernet

Note 6 - Andre fordringer / Kundefordringer / Annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer:	Konsernet	Selskapet
Påløpt inntekt	883 550	0
Avsetning tap	0	0
Kundefordringer	1 070 108	0
Kundefordringer i balansen	1 953 658	0

Andre fordringer:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetalte kostnader	1 800 332	0
Til gode moms	330 925	0
Konsernbidrag fra datter	0	5 631 572
Andre fordringer i balansen	2 131 257	5 631 572

Annen kortsiktig gjeld:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetaling/fakturering leietakere	1 473 812	0
Påløpt kostnad	1 742 230	0
Påløpt rente	2 600 747	2 600 747
Skyldig lønn, feriepenger o.l	199 376	0
Skyldig moms/off. avgifter	220 958	0
Annen kortsiktig gjeld i balansen	6 237 123	2 600 747



Sandnes Eiendom Holding AS Noter til regnskapet for 2023

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 5

Note 7 - Selskapskapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.	1 000	1 000,00	1 000 000

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Følgende aksjonærer eier aksjene i Sandnes Eiendom Holding AS:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA EiendomsPartner AS	500	50,00 %
Selvaag Bolig Rogaland AS	500	50,00 %
SUM	1 000	100,00 %

I morselskapet er det ikke utbetalt lønn til daglig leder, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar i regnskapsåret.

Morselskapet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Anne EK	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	-1 522 585	165 003 108
Disponering av årets resultat			-4 887 843	-4 887 843
Sum egenkapital 31/12	1 000 000	165 525 693	-6 410 427	160 115 267

Konsernet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	-23 362 086	143 163 607
Disponering av årets resultat			-10 380 551	-10 380 551
Sum egenkapital 31/12	1 000 000	165 525 693	-33 742 637	132 783 056

Note 8 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har foretatt transaksjoner med nærstående parter, det vil si mellom mor- og datterselskap med 100% eierskap. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. Datterselskapet Sandnes Eindom Drift AS har i 2023 avsatt 264.553,- i konsernbidrag til Elveparken Sandnes AS. Morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS har pr. 31.12 en fordring på kr. 19.465.624,- på Elveparken Sandnes AS. I tillegg er det avsatt konsernbidrag fra Elveparken Sandnes AS til morselskapet på 5.631.572,-.



Til generalforsamlingen i
Sandnes Eiendom Holding AS

BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 46 90 26 47
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandnes Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser underskudd på kr. 4.887.843, og konsernregnskap, som viser underskudd på kr. 10.380.551.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 og konsernet 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network, including those members which trade under a name which includes the word NEXIA are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content in this publication or any interpretation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com



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 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 og konsernets 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. Betyggende 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 utilsiktet feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandvika, 27. mai 2024

BHL DA

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor