



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 137 881
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SANDVOLDGRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Drammensveien 127 0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Halvor Strømme Devold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 535 000	10 472 000
Sum inntekter		11 535 000	10 472 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	10 239 745	13 874 409
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 101 782	7 528 061
Sum kostnader		17 341 527	21 402 470
Driftsresultat		-5 806 527	-10 930 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	264 476 353	162 035 645
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 595 230	19 590 788
Annen renteinntekt		462 298	1 790 024
Sum finansinntekter		294 533 881	183 416 457
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 522 434	709 490
Annen rentekostnad	9	73 111 824	56 199 736
Annen finanskostnad		1 366 274	2 224 344
Sum finanskostnader		77 000 532	59 133 570
Netto finans		217 533 349	124 282 887
Ordinært resultat før skattekostnad		211 726 822	113 352 417
Skattekostnad på ordinært resultat	10	761 732	3 008 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 965 090	110 344 255
Årsresultat		210 965 090	110 344 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	210 965 090	110 344 255
Sum overføringer og disponeringer		210 965 090	110 344 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,12	169 063	42 563
Sum varige driftsmidler		169 063	42 563
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	983 883 832	978 073 709
Investeringer i tilknyttet selskap	7	138 215 961	99 700 961
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	685 317 963	550 734 094
Investeringer i aksjer og andeler	7	17 329 000	19 195 200
Sum finansielle anleggsmidler		1 824 746 756	1 647 703 964
Sum anleggsmidler		1 824 915 819	1 647 746 527
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 397 291	1 719 544
Konsernfordringer	12,13	58 946 823	72 781 506
Sum fordringer		61 344 114	74 501 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	8 166 774	12 578 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 166 774	12 578 123
Sum omløpsmidler		69 510 888	87 079 173
SUM EIENDELER		1 894 426 707	1 734 825 700

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16	1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 833 046	4 833 046
Sum innskutt egenkapital		5 833 046	5 833 046
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		325 075 229	159 110 139
Sum opptjent egenkapital		325 075 229	159 110 139
Sum egenkapital		330 908 275	164 943 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 052 320	1 189 396
Sum avsetninger for forpliktelser		1 052 320	1 189 396
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 405 757 356	1 367 879 580
Sum annen langsiktig gjeld		1 405 757 356	1 367 879 580
Sum langsiktig gjeld		1 406 809 676	1 369 068 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		590 237	769 234
Skyldige offentlige avgifter		858 021	2 153 237
Kortsiktig konserngjeld	13	62 926 836	80 473 204
Annen kortsiktig gjeld		92 333 662	117 417 863
Sum kortsiktig gjeld		156 708 756	200 813 538
Sum gjeld		1 563 518 432	1 569 882 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 894 426 707	1 734 825 699



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	30 561 652	38 629 969
Leieinntekt		145 009 663	131 727 519
Andre driftsinntekter		2 149 000	255 046 633
Sum inntekter		177 720 315	425 404 121
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	28 687 998	35 862 810
Lønnskostnad	4	17 194 421	23 511 664
Avskrivninger driftsmidler	5	13 487 254	15 256 852
Annen drittskostnad	4,6	48 206 236	59 772 092
Sum kostnader		107 575 909	134 403 418
Driftsresultat		70 144 406	291 000 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap, delleskontrollert virksomhet	7	0	0
Annen renteinntekt		4 557 417	6 765 643
Annen finansinntekt		3 152 471	462 353
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	8	4 262 517	0
Sum finansinntekter		11 972 405	7 227 996
Annen rentekostnad	9	87 500 813	67 741 251
Annen finanskostnad		1 808 305	2 661 061
Sum finanskostnader		89 309 118	70 402 312
Netto finans		-77 336 713	-63 174 316
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 192 307	227 826 387
Skattekostnad	10	-192 925	1 480 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 999 382	226 346 064
Årsresultat		-6 999 382	226 346 064
Minoritetsinteresser	11	-2 612 075	41 590 319



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 387 307	184 755 745



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	4 768 360	4 206 721
Sum immaterielle eiendeler		4 768 360	4 206 721
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,12	1 829 150 048	1 759 614 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,12	574 543	456 588
Sum varige driftsmidler	5,12	1 829 724 591	1 760 071 029
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	7	17 547 094	19 195 200
Sum finansielle anleggsmidler		17 547 094	19 195 200
Sum anleggsmidler		1 852 040 045	1 783 472 950
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekter	2,12	10 470 130	38 900 259
Sum varer		10 470 130	38 900 259
Fordringer			
Kundefordringer	14	4 685 706	3 972 431
Andre kortsiktige fordringer		6 181 054	5 489 929
Markedsbaserte aksjer	8	71 226 844	0
Sum fordringer		82 093 604	9 462 360
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	63 508 160	266 588 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 508 160	266 588 137
Sum omløpsmidler		156 071 894	314 950 756



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		2 008 111 939	2 098 423 706
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16	1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 833 046	4 833 046
Sum innskutt egenkapital		5 833 046	5 833 046
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		179 483 549	228 870 859
Minoritetsinteresser	17	13 116 275	52 638 349
Sum opptjent egenkapital		192 599 824	281 509 208
Sum egenkapital		198 432 870	287 342 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	34 777 739	38 923 739
Sum avsetninger for forpliktelser		34 777 739	38 923 739
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 603 557 356	1 581 823 330
Øvrig langsiktig gjeld		40 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 643 557 356	1 581 823 330
Sum langsiktig gjeld	12,18	1 678 335 095	1 620 747 069
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 504 696	31 754 035
Leverandørgjeld		6 226 215	10 558 132
Betalbar skatt	10	4 515 562	3 461 008
Skyldige offentlige avgifter		2 596 724	3 997 567
Annen kortsiktig gjeld		109 500 777	140 563 642
Sum kortsiktig gjeld		131 343 974	190 334 384
Sum gjeld		1 809 679 069	1 811 081 453



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 008 111 939	2 098 423 707



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 511769

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 137 881
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDVOLDGRUPPEN AS
Forretningsadresse: Drammensveien 127
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Halvor Strømme Devold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 26.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 137 881
SANDVOLDGRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 535 000	10 472 000
Sum inntekter		11 535 000	10 472 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	10 239 745	13 874 409
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 101 782	7 528 061
Sum kostnader		17 341 527	21 402 470
Driftsresultat		-5 806 527	-10 930 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	264 476 353	162 035 645
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 595 230	19 590 788
Annen renteinntekt		462 298	1 790 024
Sum finansinntekter		294 533 881	183 416 457
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 522 434	709 490
Annen rentekostnad	9	73 111 824	56 199 736
Annen finanskostnad		1 366 274	2 224 344
Sum finanskostnader		77 000 532	59 133 570
Netto finans		217 533 349	124 282 887
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	761 732	3 008 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 965 090	110 344 255
Årsresultat		210 965 090	110 344 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	210 965 090	110 344 255
Sum overføringer og disponeringer		210 965 090	110 344 255



Organisasjonsnr: 920 137 881
SANDVOLDGRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner

og lignende

5, 12

169 063

42 563

Sum varige driftsmidler

169 063

42 563

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

7

983 883 832

978 073 709

Investeringer i

tilknyttet selskap

7

138 215 961

99 700 961

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

7

685 317 963

550 734 094

Investeringer i aksjer og

andeler

7

17 329 000

19 195 200

Sum finansielle

anleggsmidler

1 824 746 756

1 647 703 964

Sum anleggsmidler

1 824 915 819

1 647 746 527

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

2 397 291

1 719 544

Konsernfordringer

12, 13

58 946 823

72 781 506

Sum fordringer

61 344 114

74 501 050

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

15

8 166 774

12 578 123

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

8 166 774

12 578 123

Sum omløpsmidler

69 510 888

87 079 173

SUM EIENDELER

1 894 426 707

1 734 825 700

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital	16	1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 833 046	4 833 046
Sum innskutt egenkapital		5 833 046	5 833 046
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		325 075 229	159 110 139
Sum opptjent egenkapital		325 075 229	159 110 139
Sum egenkapital		330 908 275	164 943 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 052 320	1 189 396
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 052 320	1 189 396
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 405 757 356	1 367 879 580
Sum annen langsiktig gjeld		1 405 757 356	1 367 879 580
Sum langsiktig gjeld		1 406 809 676	1 369 068 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		590 237	769 234
Skyldige offentlige avgifter		858 021	2 153 237
Kortsiktig konserngjeld	13	62 926 836	80 473 204
Annen kortsiktig gjeld		92 333 662	117 417 863
Sum kortsiktig gjeld		156 708 756	200 813 538
Sum gjeld		1 563 518 432	1 569 882 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 894 426 707	1 734 825 699



Organisasjonsnr: 920 137 881
SANDVOLDGRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	30 561 652	38 629 969
Leieinntekt		145 009 663	131 727 519
Andre driftsinntekter		2 149 000	255 046 633
Sum inntekter		177 720 315	425 404 121
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	28 687 998	35 862 810
Lønnskostnad	4	17 194 421	23 511 664
Avskrivninger driftsmidler	5	13 487 254	15 256 852
Annen drittskostnad	4, 6	48 206 236	59 772 092
Sum kostnader		107 575 909	134 403 418
Driftsresultat		70 144 406	291 000 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap, delleskontrollert virksomhet			
	7	0	0
Annen renteinntekt		4 557 417	6 765 643
Annen finansinntekt		3 152 471	462 353
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	8	4 262 517	0
Sum finansinntekter		11 972 405	7 227 996
Annen rentekostnad	9	87 500 813	67 741 251
Annen finanskostnad		1 808 305	2 661 061
Sum finanskostnader		89 309 118	70 402 312
Netto finans		-77 336 713	-63 174 316
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	10	-7 192 307	227 826 387
		-192 925	1 480 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 999 382	226 346 064
Årsresultat		-6 999 382	226 346 064
Minoritetsinteresser	11	-2 612 075	41 590 319
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 387 307	184 755 745



Organisasjonsnr: 920 137 881
SANDVOLDGRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	4 768 360	4 206 721
Sum immaterielle eiendeler		4 768 360	4 206 721
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,12	1 829 150 048	1 759 614 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,12	574 543	456 588
Sum varige driftsmidler	5,12	1 829 724 591	1 760 071 029
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	7	17 547 094	19 195 200
Sum finansielle anleggsmidler		17 547 094	19 195 200
Sum anleggsmidler		1 852 040 045	1 783 472 950
Omløpsmidler			
Varer			
Byggeprosjekter	2,12	10 470 130	38 900 259
Sum varer		10 470 130	38 900 259
Fordringer			
Kundefordringer	14	4 685 706	3 972 431
Andre kortsiktige fordringer		6 181 054	5 489 929
Markedsbaserte aksjer	8	71 226 844	0
Sum fordringer		82 093 604	9 462 360
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	63 508 160	266 588 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 508 160	266 588 137
Sum omløpsmidler		156 071 894	314 950 756
SUM EIENDELER		2 008 111 939	2 098 423 706



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	16	1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 833 046	4 833 046
Sum innskutt egenkapital		5 833 046	5 833 046

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		179 483 549	228 870 859
Minoritetsinteresser	17	13 116 275	52 638 349
Sum opptjent egenkapital		192 599 824	281 509 208

Sum egenkapital		198 432 870	287 342 254
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	10	34 777 739	38 923 739
Sum avsetninger for forpliktelser		34 777 739	38 923 739

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		1 603 557 356	1 581 823 330
Øvrig langsiktig gjeld		40 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 643 557 356	1 581 823 330

Sum langsiktig gjeld	12,18	1 678 335 095	1 620 747 069
-----------------------------	--------------	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 504 696	31 754 035
Leverandørgjeld		6 226 215	10 558 132
Betalbar skatt	10	4 515 562	3 461 008
Skyldige offentlige avgifter		2 596 724	3 997 567
Annen kortsiktig gjeld		109 500 777	140 563 642
Sum kortsiktig gjeld		131 343 974	190 334 384

Sum gjeld		1 809 679 069	1 811 081 453
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 008 111 939	2 098 423 707
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 920 137 881
SANDVOLDGRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
7.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8140425.00	11701059.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1341015.00	1693613.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	416288.00	206794.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	342018.00	272943.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Organisasjonsnr: 920 137 881
SANDVOLDGRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
11.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13744404.00	19699371.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2303326.00	2896768.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	670923.00	528528.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	475768.00	386998.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



STYRETS ÅRSBERETNING 2023 SANDVOLDGRUPPEN AS MED KONSERN

Virksomhetens art og tilholdssted

Sandvoldgruppen AS er et holdingselskap som deltar i andre selskaper eller foretak, samt yter administrative tjenester overfor konsernselskaper og andre nærstående.

Konsernet har en betydelig virksomhet gjennom eierskap, drift og utleie av bolig og næringseiendom i østlandsområdet. Konsernets virksomhet består hovedsakelig av kjøp, drift, utvikling, bygging og salg av bolig- og næringsprosjekter. Konsernet eier alene eller sammen med andre aktører tomter/prosjekter under regulering og utbygging. Videre har konsernet en portefølje av børsnoterte likvide aksjer.

Konsernets hovedkontor er lokalisert i Oslo.

Rettvisende oversikt og redegjørelse for årsregnskapet

Driften i morselskapet består i å yte administrative tjenester til konsernselskaper og andre nærstående. Driften ligger på et stabilt nivå noe også resultatregnskapet i morselskapet bærer preg av. Driftsresultatet er 5,1 millioner høyere enn i 2022, dette skyldes lavere lønns- og andre driftskostnader. Resultat av finansposter er økt fra 124,2 millioner i 2022 til 217,5 millioner i 2023. Økningen skyldes hovedsakelig høyere inntekt på investering i datterselskaper. Morselskapets resultat etter skatt utgjør 210,9 millioner, mot 110,3 millioner i 2022.

Morselskapet har per 31.12.23 8,1 millioner i likvider. Styret anser likviditeten som god da morselskapet har betydelige fordringer på datterselskaper, og disse datterselskapene besitter likvide midler.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er 49,1 millioner høyere enn driftsresultatet for morselskapet. Dette skyldes at resultatet i morselskapet i det vesentligste består av finansposter, samt bevegelser i fordringer og gjeld mot konsern- og tilknyttede-selskaper som kun påvirker kontantstrøm og ikke resultat.

Konsernets driftsinntekter er redusert med 247,7 millioner fra 2022 til 2023. Reduksjonen skyldes mindre gevinst ved salg av utviklingsstomter og næringseiendom. Leieinntekter har økt grunnet ferdigstillelse av flere rehabiliteringsprosjekter som i løpet av 2023 er leid ut. Prosjektkostnader og avskrivninger er redusert grunnet salg av utviklingsstomter i 2022. Andre driftskostnader er redusert da konsernet har hatt flere betydelige vedlikeholdsprosjekter de senere årene gående hvor det blant annet er foretatt total-rehabilitering av 3 bygårder. Etterarbeidene på disse prosjektene er ferdigstilt i 2023. Driftsresultatet i 2023 er på 70,1 millioner, mens konsernets resultat etter skatt utgjør et underskudd på 6,9 millioner mot et overskudd på 226,3 millioner i 2022.



Konsernet har per 31.12.23 63,5 millioner i likvider samt 195 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Videre har konsernet en konservativ og likvid portefølje av børsnoterte aksjer til en verdi av 71 millioner per 31.12.23. Likviditetssituasjonen anses som meget god.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er negativ med 11,2 millioner, mens konsernets driftsresultat viser et overskudd fra driften på 70,1 millioner skyldes i stor grad renteutgifter.

Styret mener at regnskapet for 2023 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Fremtidsutsikter

Konsernet solgte i 2022 en større andel av dets utviklingstomter. Aktiviteten innen eiendomsutvikling antas således å reduseres i årene som kommer.

Konsernet eier videre utleieeiendom som ligger i attraktive områder i Oslo hvor etterspørselen etter næringseiendom og boliger for utleie erfaringsmessig ikke er særlig konjunkturutsatt. Styret forventer således at leieinntektene vil holde seg forholdsvis stabile fremover. Styret forventer at boligprisene vil fortsette å utvikle seg positivt grunnet lav igangsetting av nye boliger og høy befolkningsvekst i Oslo.

Sandvold Equity AS ble stiftet 2023 og består av en konservativ portefølje av børsnoterte aksjer.

Styret ønsker å presisere at det på generell basis alltid knytter seg usikkerhet til vurdering av fremtidige forhold.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert mot markedsrisiko ved utvikling av boligprosjekter. Risikoen reduseres imidlertid noe da man normalt ikke setter i gang bygging av større boligprosjekter før en betydelig andel av boligene er solgt. Utleieporteføljen i konsernet er videre utsatt for risiko knyttet til leiepriser og yield-nivåer/kvadratmeterpriser knyttet til bolig og næringseiendom. Da eiendommene enten ligger i populære områder i Oslo anses markedsrisikoen å være moderat.

Kredittrisiko

Morselskapet er utsatt for kredittrisiko ved utlån til konsernselskaper og andre selskaper.

Konsernet er eksponert mot kredittrisiko gjennom fordringer på tilknyttede selskaper og kundefordringer. For å redusere kredittrisiko knyttet til kundefordringer foretar man ved utleie kredittvurdering av leietaker, samt at leietaker stiller depositum og/eller leiegaranti. Konsernet har omtrent ikke hatt tap på kundefordringer knyttet til utleievirksomheten historisk. Kredittrisikoen knyttet til boligprosjekter håndteres ved at finansiering av kjøp bekrefte av bank og ved at boliger først overleveres kjøper etter at oppgjør er mottatt av megler.



Renterisiko

Endringer i rentenivå er også å anse som risiko da morselskapet har 1 405,7 millioner og konsernet har 1 611,5 millioner i rentebærende gjeld per balansedagen. For å redusere denne risikoen har morselskapet inngått rentesikringsavtaler til gunstige betingelser på vesentlige deler av gjelden.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet anses som solid. Konsernet følger opp utestående fordringer løpende for å sikre likviditetssituasjonen.

Morselskapet og konsernet er i noe grad eksponert for refinansieringsrisiko. Risikoen håndteres ved at finansieringsgraden (loan-to-value) holdes på et forholdsvis lavt nivå, og at konsernet derfor har en betryggende buffer mot svingninger i markedsverdi på eiendommene.

Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning er forutsetningen for fortsatt drift til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultatdisponering

Styret foreslår at selskapets resultat på 210,9 millioner i sin helhet overføres til annen egenkapital.

Ytre miljø

Morselskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Konsernets virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av støy, støv, vibrasjoner og annen miljøbelastning. Virksomheten kan også medføre inngrep i og forandring av landskap og natur. Konsernet ønsker å drive virksomheten slik at belastningen på ressurser og omgivelser ligger på et minimum og godt innenfor de krav som stilles fra myndigheter og oppdragsgivere.

Åpenhetsloven

Sandvoldgruppen AS er pålagt å gjennomføre aktsomhetsvurderinger iht. Åpenhetsloven. Informasjon vedrørende dette arbeidet vil publiseres på: www.sandvold.no innen 30.06.2024.

Arbeidsmiljø og likestilling

Morselskapet har 7 ansatte ved utgangen av 2023. Arbeidsmiljøet anses som godt og det har ikke oppstått skader eller ulykker i løpet av året. Sykefraværet i året har vært på under 1%. Av de ansatte er 1 kvinne og 6 menn.

Konsernet har 11 ansatte ved utgangen av 2023. Arbeidsmiljøet anses som godt og det har ikke oppstått skader eller ulykker i løpet av året. Sykefraværet i året har vært på under 1%. Av de ansatte er 3 kvinner og 8 menn.



Styret har basert på nåværende situasjon ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling. Styret består for øvrig av 1 kvinne og 3 menn.

Sandvoldgruppen AS har tegnet styreansvarsforsikring som dekker ansvar for formueskade som skyldes krav fremsatt mot konsernets styremedlemmer eller daglig leder.

Oslo 29.04.2024

Henrik Christensen
Styreleder

Martin Rustøy
Styremedlem/Daglig leder

Yvonne Litsheim Sandvold
Styremedlem

Joachim Sandvold
Styremedlem



mazars

Fridtjof Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel: +47 23 19 63 00
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i Sandvoldgruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandvoldgruppen AS sitt årsregnskap som består av:

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 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 og konsernet 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. 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.

Mazars AS
Org. no. 979 605 994



mazars

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. 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>

Oslo, 29.04.2024

Mazars AS

Rune Jalving

statsautorisert revisor



Sandvoldgruppen AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	0			
0	0			
11 535 000	10 472 000			
11 535 000	10 472 000			
0	0			
10 239 745	13 874 409			
0	0			
7 101 782	7 528 061			
17 341 527	21 402 470			
-5 806 527	-10 930 470			
Driftsinntekter og driftskostnader				
Inntekt på datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap				
264 476 353	162 035 645	7	0	0
29 595 230	19 590 788		0	0
462 298	1 790 024		4 557 417	6 765 643
0	0		3 152 471	462 353
0	0		4 262 517	0
2 522 434	709 490		0	0
73 111 824	56 199 736		87 500 813	67 741 251
1 366 274	2 224 344		1 808 305	2 661 061
217 533 349	124 282 887		-77 336 712	-63 174 316
211 726 822	113 352 417		-7 192 306	227 826 387
761 732	3 008 162	10	-192 924	1 480 323
210 965 090	110 344 255		-6 999 382	226 346 064
210 965 090	110 344 255		-6 999 382	226 346 064
0	0			
210 965 090	110 344 255		-2 612 075	41 590 319
			-4 387 307	184 755 745
Overføringer				
0	0			
210 965 090	110 344 255			
210 965 090	110 344 255			



Sandvoldgruppen AS

Balanse

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
0	0	10	4 768 360	4 206 721
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>4 768 360</u>	<u>4 206 721</u>
Varige driftsmidler				
0	0		1 829 150 048	1 759 614 441
169 063	42 563		574 543	456 588
<u>169 063</u>	<u>42 563</u>	5, 12	<u>1 829 724 591</u>	<u>1 760 071 029</u>
Finansielle anleggsmidler				
983 883 832	978 073 709	7	0	0
138 215 961	99 700 961	7	0	0
685 317 963	550 734 094	12, 13	0	0
17 329 000	19 195 200	7	17 547 094	19 195 200
<u>1 824 746 756</u>	<u>1 647 703 963</u>		<u>17 547 094</u>	<u>19 195 200</u>
<u>1 824 915 819</u>	<u>1 647 746 526</u>		<u>1 852 040 045</u>	<u>1 783 472 950</u>
Omløpsmidler				
0	0	2, 12	10 470 130	38 900 259
0	0	14	4 685 706	3 972 431
2 397 291	1 719 544		6 181 054	5 489 929
58 946 823	72 781 506	12, 13	0	0
0	0	8	71 226 844	0
8 166 774	12 578 123	15	63 508 160	266 588 137
<u>69 510 888</u>	<u>87 079 173</u>		<u>156 071 894</u>	<u>314 950 756</u>
<u>1 894 426 707</u>	<u>1 734 825 698</u>		<u>2 008 111 938</u>	<u>2 098 423 706</u>



Morselskap		Kontantstrømoppstilling		Konsern	
2023	2022			2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
211 726 822	113 352 417	Resultat før skattekostnad		-7 192 306	227 826 387
0	0	Periodens betalte skatt		-3 461 008	-7 242 319
-48 926 723	-55 905 609	Finansinntekter uten innbetalinger		-4 262 517	0
0	0	Finanskostnader uten utbetalinger		0	0
0	0	Ordinære avskrivninger		13 487 254	15 256 851
0	-18 300 036	Gevinst ved avgang anleggsmidler		0	-250 581 501
0	0	Tap ved avgang anleggsmidler		0	0
162 800 099	39 146 772	Netto kontantstrøm før endring eiendeler og gjeld		-1 428 577	-14 740 582
0	0	Endring byggeprosjekter		28 430 129	-1 108 050
0	0	Endring kundefordringer		-713 275	138 403
-90 046 578	93 277 232	Endring andre fordringer		-691 125	15 686 161
-178 997	467 585	Endring leverandørgjeld		-4 331 917	-11 849 233
-29 178 349	-11 134 618	Endring diverse kortsiktig gjeld		-32 463 711	-13 865 198
43 396 175	121 756 971	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-11 198 476	-25 738 499
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
-126 500	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-90 140 814	-61 770 865
-48 515 000	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler		-66 964 327	0
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		7 000 000	852 977 261
7 956 200	47 527 862	Innbetaling ved salg aksjer og tilbakebetalt aksjekapital		738 106	799 800
-40 685 300	47 527 862	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-149 367 035	792 006 196
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
37 877 776	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		61 734 023	0
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	4 048 060
0	-117 947 919	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-513 697 919
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-23 249 339	0
-45 000 000	-50 000 000	Utbetalt utbytte		-81 000 000	-71 170 000
0	0	Kjøp egne aksjer		0	0
0	0	Innbetalt fra minoritet		0	0
0	0	Øvrige effekter av tilgang og avgang datterselskaper/fusjon		847	1 310 485
-7 122 224	-167 947 919	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-42 514 469	-579 509 374
-4 411 348	1 336 914	Netto kontantstrøm for perioden		-203 079 980	186 758 323
12 578 123	11 241 206	Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		266 588 138	79 829 813
8 166 774	12 578 123	Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		63 508 161	266 588 137
Tilleggsopplysninger					
Kontanter med restriksjoner på bruk:					
434 006	1 651 249	Skattetrekkskonto i bank		639 917	2 058 429
434 006	1 651 249			639 917	2 058 429



NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet består av morselskapet Sandvoldgruppen AS og datterselskapene AS Naturbetong, Bjørneveien Eiendom AS, Uthussentra Utbygging AS, U90 Utbygging AS, Folke Bernadottesvei 4 AS, Seilduksgaten 25/31 AS, Trondheimsveien 82 Utbygging AS, Slepeneveien 54-58 Utvikling AS, Slepeneveien 54-58 AS, Slepeneveien 60 AS, Vøyen Hageby Utbygging AS, Sandakerveien 112 AS, Sandvold Bolig AS, Frognerbygg AS, Løvenskiolds gate 12 AS, Seilduksgata 17 AS, Sørkedalsveien 9 AS, Bogstadveien 13 Næring AS, Bogstadveien 40 Næring AS, Bogstadveien 42 Næring AS, Arendalsgaten 12 AS, Christian Michelsens gate 9 AS, AS Etterstadgaten 20, Maridalsveien 144 AS, Maridalsveien 188 AS, Dagligvare Oslo AS/KS, Dagligvare Oslo Hjemmel I AS, Dagligvare Oslo Hjemmel II AS, Dagligvare Oslo Hjemmel III AS, ERSA MA 11, Thereses gate 28 AS, Thereses gate 30 AS, Thereses gate 30 Bolig AS og Bislet Garasjehus AS og Sandvold Equity AS.

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Datterselskap/felleskontrollert virksomhet/tilknyttede selskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet.

Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interntgevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Felleskontrollert virksomhet hvor virksomheten består av kjøp, utvikling, bygging og salg av eiendomsprosjekter benytter bruttometoden som prinsipp i konsernregnskapet, det vil si at 50 % av alle resultat og balanseposter i de felleskontrollerte virksomheter er medtatt i konsernregnskapet. Felleskontrollerte virksomheter som er tatt inn etter bruttometoden er Sørkedalsveien 9 AS, ERSA MA 11 AS og Sandakerveien 112 AS.

Andre aksjer

Investeringer i andre aksjer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Inntekter

Byggeprosjekter vurderes etter løpende avregnings metode. Dette innebærer at inntekt fra byggeprosjekter resultatføres i takt med fullføringen av det enkelte prosjektet med tillegg av fortjeneste fra forholdsmessig salg. Fullføringsgraden beregnes ut fra påløpte prosjektkostnader ved resultatperiodens slutt i andel av totale estimerte prosjektkostnader. Se note 2 for ytterligere informasjon.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som reduksjon i kostnader.

Inntektsføring av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

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

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.



Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Morselskapet og konsernet har etablert innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Innskuddene i ordningen regnskapsføres løpende som lønnskostnad. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse ut over innskuddene.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til norske kroner ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Ved innarbeidelsen av utenlandsk tilknyttet selskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til norske kroner til kurs på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til norske kroner til årets gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

Skatt

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

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kun bankinnskudd.

NOTE 2 - BYGGEPROSJEKTER PR 31.12

	Konsern	
	2023	2022
Gevinst ved salg av prosjekter under utvikling	0	0
Inntektsføring på igangsatte byggeprosjekter	30 561 652	38 629 969
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	-28 687 998	-35 862 810
Netto resultatført på byggeprosjekter	1 873 654	2 767 159
Opptjente ikke fakturert inntekter på igangsatte byggeprosjekter	5 254 725	31 544 935
Aktiverte kostnader på bygg i egen regi	5 215 405	7 335 324
Sum byggeprosjekter	10 470 130	38 880 259

NOTE 3 - DRIFTSINNTEKTER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Utbyggingsprosjekter	0	0	30 561 652	38 629 969
Leieinntekter	0	0	145 009 663	131 727 519
Administrasjonshonorar	11 535 000	10 472 000	2 149 000	4 465 132
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0		250 581 501
	11 535 000	10 472 000	177 720 315	425 404 121

Morselskapet og konsernet har kun driftsinntekter i Norge.



NOTE 4 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER

Morselskap		
Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	8 140 425	11 701 059
Folketrygdavgift	1 341 015	1 693 613
Pensjon/OTP	416 288	206 794
Andre lønnskostnader	342 018	272 943
Sum	10 239 745	13 874 409
Gjennomsnittlig antall ansatte	7	10
Konsern		
Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	13 744 404	19 699 371
Arbeidsgiveravgift	2 303 326	2 896 768
Pensjon/OTP	670 923	528 528
Andre lønnskostnader	475 768	386 998
Sum	17 194 421	23 511 666
Gjennomsnittlig antall ansatte	11	15

Ledelse

Daglig leder har mottatt 1 900 000 kr i lønn, 12 204 kr i andre godtgjørelser og 88 609 kr i pensjonssparing. Daglig leder har bonusavtale, bonus settes skjønnsmessig av selskapets styre. Det er tildelt en bonus til daglig leder på 89 286 kr i 2023.

Styreleder har mottatt styrehonorar på 200 000 kr, det er ikke utbetalt styrehonorar til de øvrige styremedlemmene.

OTP

Både morselskapet og konsernet har inngått avtale om innskuddspensjon som oppfyller kravene som stilles i lov om obligatorisk tjenstepensjon. Ordningene omfatter samtlige ansatte.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 172 500 for revisjon og kr 50 625 for andre tjenester i morselskapet. For konsernet er honorar til revisor kostnadsført med kr 1 302 878 for revisjon og kr 441 219 for andre tjenester. Beløpene er inklusiv merverdiavgift.



NOTE 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Maskiner/ inventar mv.	Bygninger og tomter	Sum
Morselskap			
Anskaffelseskost 01.01	3 717 397	0	3 717 397
Tilgang i året	126 500	0	126 500
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 843 897	0	3 843 897
Samlet avskrivning 31.12	3 674 835	0	3 674 835
Samlet nedskrivning 31.12	0	0	0
Bokført verdi 31.12	169 063	0	169 063
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Avskrivningssatser	0 - 30%	0-2%	
Konsern			
Anskaffelseskost 01.01	6 618 037	1 912 532 591	1 919 150 628
Tilgang i året	126 500	90 014 314	90 140 814
Avgang til anskaffelseskost	0	-7 000 000	-7 000 000
Anskaffelseskost 31.12	6 744 537	1 995 546 905	2 002 291 442
Samlet avskrivning 31.12	6 169 996	166 396 862	172 566 858
Samlet nedskrivning 31.12	0	0	0
Bokført verdi 31.12	574 543	1 829 150 048	1 829 724 591
Årets avskrivninger	8 546	13 478 708	13 487 254
Årets nedskrivninger	0	0	0
Avskrivningssatser	0 - 30%	0-2%	

NOTE 6 - LEIEAVTALER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Leie kontorer	1 707 972	1 607 508	2 940 428	2 757 246
Leie transportmidler, maskiner og inventar	0	0	263 894	263 345
Sum	1 707 972	1 607 508	3 204 322	3 020 591

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leieavtaler



NOTE 7 - AKSJER

Selskapet hadde pr. 31.12.23 følgende aksjer:

	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Datterselskap					
AS Naturbetong	2005	Oslo	400 000	80 %	2 997 476
Frognerbygg AS	2005	Oslo	100 000	100 %	17 446 925
Sandvold Bolig AS	2010	Oslo	100 000	100 %	7 152 118
Bogstadveien 13 Næring AS	2019	Oslo	40 607	100 %	1 127 571
Bogstadveien 40 Næring AS	2019	Oslo	125 337	100 %	3 174 419
Bogstadveien 42 Næring AS	2019	Oslo	183 911	100 %	4 659 151
Arendalsgaten 12 AS	2019	Oslo	240 000	100 %	173 829 799
Christian Michelsens gate 9 AS	2019	Oslo	30 000	100 %	73 586 450
AS Etterstadgaten 20	2019	Oslo	120 000	100 %	74 153 857
Maridalsveien 144 AS	2019	Oslo	168 000	100 %	163 841 895
Maridalsveien 188 AS	2019	Oslo	100 000	100 %	177 648 769
Dagligvare Oslo KS	2019	Oslo	4 120 000	87 %	42 255 759
Dagligvare Oslo AS	2019	Oslo	100 000	87 %	3 558 996
Thereses gate 28 AS	2021	Oslo	200 000	100 %	51 782 181
Thereses gate 30 AS	2021	Oslo	51 300	100 %	39 218 108
Thereses gate 30 Bolig AS AS	2021	Oslo	248 700	100 %	136 133 190
Sandvold Equity AS	2023	Oslo	10 000 000	100 %	11 317 166
				Sum	983 883 832

Datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet.

	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Andre aksjer					
Sola Helikopterterminal Eiendom AS	2021	Oslo	150 000 000	13 %	17 329 000
				Sum	17 329 000

Frognerbygg AS eier følgende datterselskaper:

	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Datterselskap					
Seilduksgaten 17 AS	2004	Oslo	190 783	100 %	4 966 824
Løvenskiolds gate 12 AS	2013	Oslo	3 000 000	100 %	95 337 031
				Sum	100 303 855

Dagligvare Oslo AS eier følgende datterselskaper:

	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Datterselskap					
Dagligvare Oslo Hjemmel I AS	2019	Oslo	30 000	100 %	100 000
Dagligvare Oslo Hjemmel II AS	2019	Oslo	30 000	100 %	100 000
Dagligvare Oslo Hjemmel III AS	2019	Oslo	30 000	100 %	100 000
				Sum	300 000

Thereses gate 30 AS eier følgende datterselskaper:

	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Datterselskap					
Bislet Garasjehus AS	2017/2021	Oslo	30 000	100 %	5 068 159
				Sum	5 068 159



AS Naturbetong eier følgende datterselskaper:

Datterselskap	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Bjørnveien Eiendom AS	1998/2007	Oslo	2 500 000	100 %	5 712 046
U90 Utbygging AS	2008	Oslo	100 000	100 %	6 150 400
Uthussetra Utbygging AS	2008	Oslo	10 200 000	100 %	13 496 502
Seilduksgata 25/31 AS	1996/2011	Oslo	4 500 000	100 %	10 339 031
Folke Bernadottesvei 4 AS	2012	Oslo	30 000	100 %	2 175 905
Slependveien 54-58 Utvikling AS	2013/2014	Oslo	85 000	77,5 %	10 350 035
Trondheimsveien 82 Utbygging AS	2014	Oslo	100 000	100 %	2
Vøyen Hageby Utbygging AS	2015/2016/2022	Oslo	100 000	100 %	23 551 991
			Sum		71 775 912

Slependveien 54-58 Utvikling AS eier følgende datterselskaper:

Datterselskap	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Slependveien 54-58 AS	2013	Oslo	6 405 000	100 %	43 958 355
Slependveien 60 AS	2016	Oslo	30 000	100 %	10 284 983
			Sum		54 243 338

Sandvoldgruppen AS eier følgende felleskontrollerte virksomheter:

Felleskontrollert virksomhet	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Sørkedalsveien 9 AS	2017	Oslo	140 000 000	50 %	99 700 961
ERSA MA 11 AS	2023	Oslo	30 002	50 %	38 515 000
Totalt morselskap					138 215 961

Sørkedalsveien 9 AS har et overskudd i 2023 på kr 10 525 034. Egenkapital i selskapet pr. 31.12.2023 er på kr 190 373 097.

ERSA MA 11 AS har et underskudd på 256 204 kr. Egenkapital i selskapet per 31.12.23 er på kr 76 767 791.

AS Naturbetong eier følgende felleskontrollerte virksomheter:

Felleskontrollert virksomhet	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings- kontor	Pålydende tilsammen	% eiet	Bokført verdi
Sandakerveien 112 AS	2010/2012	Oslo	355 000	50 %	251 302

Felleskontrollert virksomhet har et underskudd i 2023 på kr 44 045. Egenkapital i selskapet pr. 31.12.2023 er på kr 433 518.

Eierandel tilsvarer stemmeandel. Bokført verdi tilsvarer kostpris justert for utbytte som overstiger resultat i eierperioden. Felleskontrollert virksomhet hvor virksomheten består av kjøp, utvikling, bygging, salg og utleie av eiendom benytter bruttometoden som prinsipp i konsernregnskapet.

NOTE 8 -MARKEDSBASERTE AKSJER

Finansielle omløpsmidler	Bokført verdi	Kostpris	Periodens resultatendring
Markedsbaserte aksjer	71 226 844	66 964 327	4 262 517

NOTE 9 - DERIVATER

Morselskapet og konsernet har inngått rentebytteavtaler hvor flytende rente byttes med fast rente for å redusere renterisiko. Rentebytteavtalene balanseføres ikke da verdiendring skyldes endring i rentenivå, resultatføring skjer ved betaling av fastrente.

Virkelig verdi av derivater som ikke er balanseført	Morselskap	Konsern
Rentebytteavtale 1,4200 % 200 MNOK forfall 27.05.2026	10 846 535	10 846 535
Rentebytteavtale 1,3250% 100 MNOK forfall 28.08.2026	6 016 856	6 016 856
Rentebytteavtale 1,7750 % 100 MNOK forfall 24.06.2029	7 402 746	7 402 746
Rentebytteavtale 1,5575 % 100 MNOK forfall 07.08.2029	9 078 327	9 078 327
Rentebytteavtale 1,795% 100 MNOK forfall 21.12.2027	5 912 870	5 912 870
Rentebytteavtale 2,9975% 100 MNOK forfall 17.03.2033	1 334 532	1 334 532



NOTE 10 - SKATTER

SAMMENHENG MELLOM REGNSKAPSMESSIG OG SKATTEMESSIG RESULTAT

	Mor	Konsern
Resultat før skattekostnad	211 726 822	-7 192 306
Permanente forskjeller	4 652 048	2 894 807
Skattefrie finansinntekter	-264 476 353	0
SM resultatandel i DLS	2 630 172	0
Ikke fradagsberetigede finanskostnader	3 003	0
Ytet konsernbidrag	-4 085 487	0
Mottatt konsernbidrag	48 926 723	0
Endring midlertidige forskjeller	623 072	24 340 948
Endring midlertidige forskjeller ved oppkjøp/salg/ fusjon	0	0
Næringsinntekt	0	20 043 449
Benyttet fremfør bart underskudd	0	-164 429
Endring fremførbart underskudd, konsernselskaper	0	646 263
Skattemessig resultat (1)	0	20 525 282

Oversikt over midlertidige forskjeller

Morselskap

De midlertidige forskjellene er knyttet til:	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Driftsmidler	3 713 104	4 068 633	355 529
Gevinst- & tapskonto	1 070 169	1 337 712	267 543
Sum	4 783 273	5 406 345	623 072
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 783 273	5 406 345	623 072
Utsatt skatt (2)	1 052 320	1 189 396	137 076
Sats utsatt skatt	22 %	22 %	

Konsern

De midlertidige forskjellene er knyttet til:	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Driftsmidler	245 667 856	247 762 789	2 094 933
Utestående fordringer	-2 322 402	-2 301 150	21 252
Gevinst- & tapskonti	74 298 810	92 873 515	18 574 705
Tilvirkningskontrakter	428 970	4 029 028	3 600 058
Andre regnskapsmessige avsetninger	-2 700 000	-2 650 000	50 000
Sum midlertidige forskjeller	315 373 234	339 714 182	24 340 948
Fremførbart underskudd	-104 781 724	-104 135 461	646 263
Fremførbar rente til konsernselskaper	0	0	0
Periodisert utbytte	0	0	0
Forsjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-74 185 247	-77 774 002	-3 588 755
Grunnlag for beregning utsatt skatt	136 406 263	157 804 619	21 398 456
Utsatt skattefordel	-4 768 360	-4 206 721	561 639
Utsatt skatt (2)	34 777 739	38 923 739	4 146 000
Netto endring			4 707 639
Sats utsatt skatt	22 %	22 %	

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	Morselskap	Konsern
Betalbar skatt, 22% av (1)	0	4 515 562
Endring utsatt skatt (2)	-137 076	-4 707 639
Endring utsatt skatt som ikke går over resultat, tilgang/avgang ved oppkjøp/fusjon	0	-848
Skatt på ytet konsernbidrag	898 807	0
Sum skattekostnad	761 731	-192 924
Beregnet betalbar skatt	0	4 515 562
Tilgang/avgang betalbar skatt ved kjøp/salg av datterselskap	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	4 515 562



NOTE 11 - EGENKAPITAL / ÅRETS DISPONERING

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum
Mørselskap				
Egenkapital 01.01.	1 000 000	4 833 046	159 110 138	164 943 185
Årets resultat			210 965 090	210 965 090
Tilleggsutbytte			-45 000 000	-45 000 000
Egenkapital 31.12.	1 000 000	4 833 046	325 075 229	330 908 275

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen Egenkapital	Minoritets- interesser	Sum egenkapital
Konsern					
Egenkapital 01.01.	1 000 000	4 833 046	228 870 859	52 638 349	287 342 254
Årets resultat			-4 387 307	-2 612 075	-6 999 382
Tilleggsutbytte			-45 000 000	-36 000 000	-81 000 000
Avgang minoritet				-910 000	-910 000
Egenkapital 31.12.	1 000 000	4 833 046	179 483 549	13 116 275	198 432 869

	Mørselskap	Konsern
Spesifikasjon avsatt utbytte		
Aksjonær i Sandvoldgruppen AS	0	0
Minoritetsaksjonær i AS Naturbetong	0	0
Sum	0	0

NOTE 12 - PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	Mørselskap	Konsern
Aksjer i datterselskaper	935 071 600	0
Bygninger og tomter	0	1 791 650 048
Byggeprosjekter	0	10 470 130
Fordringer	744 264 786	0
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	1 679 336 386	1 802 120 178
Bokført verdi av pantesikret gjeld	1 405 757 356	1 612 062 052
Garantiforpliktelser som ikke er balanseført	0	48 094 032

Eiendommer i datterselskaper er pantsatt som sikkerhet for morselskapets gjeld.



NOTE 13 - MELLOMVÆRENDE MED KONSERN OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Fordringer				
Datterselskaper	744 264 786	623 515 600	0	0
Tilknyttede selskap	0	0	0	0
Sum	744 264 786	623 515 600	0	0
Gjeld				
Datterselskaper	62 926 835	80 473 204	0	0
Sum	62 926 835	80 473 204	0	0

NOTE 14 - FORDRINGER

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer				
Pålydende	0	0	7 008 108	6 273 581
Avsatt til dekning av mulige tap	0	0	-2 322 402	-2 301 150
Bokført verdi	0	0	4 685 706	3 972 431

NOTE 15 - BUNDNE MIDLER

Herav bundet bankinnskudd for betaling av trukket skatt fra de ansatte på 434 006 i morselskapet og 639 917 i konsernet.

NOTE 16 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består pr 31.12.av følgende aksjer:

	Antall		Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100		10 000,00	1 000 000
Eierstruktur:	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel
Sandvold Holding AS	1	39	0	40 %
Sandvold Capital AS*	0	0	15	15 %
Stjernevold AS	0	0	15	15 %
Rikksand AS	0	0	15	15 %
Siesand Invest AS	0	0	15	15 %
Sum	1	39	60	100 %

*kontrolleres av styremedlem Joachim Sandvold

A-aksjen har 20 stemmer, mens B- og C-aksjene har en stemme hver. B-aksjene kan, en eller flere av gangen kreves innløst av selskapet til en verdi som tilsvarer aksjenes andel av selskapets verdjusterte egenkapital iht konsernbalansen per månededen før krav om innløsning blir fremsatt.



NOTE 17 - MINORITET

	2023	2022
Minoritet 01.01.	52 638 349	32 407 099
Avgang minoritet	-910 000	-189 067
Utbytte	-36 000 000	-21 170 000
Andel av årets resultat	-2 612 075	41 590 319
Økt eierandel minoritet	0	0
Sum minoritet 31.12.	13 116 275	52 638 349

NOTE 18 - LANGSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	0	0	0	0
Trekkfasiliteter	440 000 000	450 000 000	440 000 000	450 000 000
Opptrukket	-245 000 000	-200 000 000	-245 000 000	-200 000 000
Ubenyttet	195 000 000	250 000 000	195 000 000	250 000 000

NOTE 19 - RETTSTVISTER

Konsernet er gjennom sin ordinære virksomhet involvert i rettsaker, og det finnes for tiden enkelte uavklarte tvister. Konsernet har gjort avsetninger i regnskapet for sannsynlige forpliktelser knyttet til slike uavklarte forhold basert på selskapets beste estimater.