



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 147 692
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BAY CAPITAL EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 3 4006 STAVANGER

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Are Schrøder-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		354 167	25 000
Sum inntekter		354 167	25 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	183 654	76 431
Annen driftskostnad	2	1 711 925	1 397 397
Sum kostnader		1 895 579	1 473 828
Driftsresultat		-1 541 412	-1 448 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 068 554	5 391 778
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	52 742	553 952
Annen renteinntekt	3	3 576 834	2 763 982
Annen finansinntekt		5 798	141 457
Sum finansinntekter		9 703 928	8 851 169
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 650 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	5 500 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 584 592	1 915 456
Annen rentekostnad	3	868 924	1 323 826
Annen finanskostnad			1 400 000
Sum finanskostnader		8 953 516	8 289 282
Netto finans		750 412	561 888
Ordinært resultat før skattekostnad		-791 000	-886 940
Skattekostnad på resultat	4	1 047 276	869 191
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 838 276	-1 756 131
Årsresultat	5	-1 838 276	-1 756 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 838 276	-1 756 132



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-1 838 276	-1 756 132
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		130 574	
Overført fra annen egenkapital		-1 968 850	-1 756 131
Sum overføringer og disponeringer		-1 838 276	-1 756 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	4 343 000	4 526 654
Sum varige driftsmidler		4 343 000	4 526 654
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	83 404 000	98 044 915
Investering i annet foretak i samme konsern	7, 8		
Lån til foretak i samme konsern	3	3 576 573	9 817 716
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	23 926 875	30 016 414
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 583	115 584
Obligasjoner	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		111 020 030	138 024 629
Sum anleggsmidler		115 363 030	142 551 283
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		58 333	25 000
Andre kortsiktige fordringer		14 861 500	98 380
Konsernfordringer	3	6 068 554	13 551 805
Sum fordringer		20 988 387	13 675 185
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 263	11 127 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 263	11 127 183
Sum omløpsmidler		21 021 649	24 802 368
SUM EIENDELER		136 384 680	167 353 651

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	1 545 199	1 545 199
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 407

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum opptjent egenkapital		44 263 649	46 232 499

Sum egenkapital

	5	48 942 055	50 910 905
--	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		38 497 602
Langsiktig konserngjeld	3		65 509 130
Sum annen langsiktig gjeld			104 006 732

Sum langsiktig gjeld

		0	104 006 732
--	--	----------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		239 953	11 430
Betalbar skatt	4	1 010 448	869 191
Kortsiktig konserngjeld	3, 6	84 733 890	9 893 072
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	1 458 333	1 662 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		87 442 625	12 436 014
Sum gjeld		87 442 625	116 442 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 384 680	167 353 651
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6	5 000 000	120 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 575798

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 147 692
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS
Forretningsadresse: Strandsvingen 14
4032 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Are Schrøder-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 04.07.2024

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: 989 147 692
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		354 167	25 000
Sum inntekter		354 167	25 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	183 654	76 431
Annen driftskostnad	2	1 711 925	1 397 397
Sum kostnader		1 895 579	1 473 828
Driftsresultat		-1 541 412	-1 448 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
		6 068 554	5 391 778
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	3	52 742	553 952
Annen renteinntekt	3	3 576 834	2 763 982
Annen finansinntekt		5 798	141 457
Sum finansinntekter		9 703 928	8 851 169
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
			3 650 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
	3	5 500 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	2 584 592	1 915 456
Annen rentekostnad	3	868 924	1 323 826
Annen finanskostnad			1 400 000
Sum finanskostnader		8 953 516	8 289 282
Netto finans		750 412	561 888
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-791 000	-886 940
Skattekostnad på resultat			
	4	1 047 276	869 191
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 838 276	-1 756 131
Årsresultat	5	-1 838 276	-1 756 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-1 838 276	-1 756 132
Totalresultat		-1 838 276	-1 756 132



Overføringer og disponeringer		
Avgitt konsernbidrag	130 574	
Overført fra annen egenkapital	-1 968 850	-1 756 131
Sum overføringer og disponeringer	-1 838 276	-1 756 131



Organisasjonsnr: 989 147 692
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	4 343 000	4 526 654
Sum varige driftsmidler		4 343 000	4 526 654
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	83 404 000	98 044 915
Investering i annet foretak i samme konsern	7, 8		
Lån til foretak i samme konsern	3	3 576 573	9 817 716
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	23 926 875	30 016 414
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 583	115 584
Obligasjoner	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		111 020 030	138 024 629
Sum anleggsmidler		115 363 030	142 551 283
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		58 333	25 000
Andre kortsiktige fordringer		14 861 500	98 380
Konsernfordringer	3	6 068 554	13 551 805
Sum fordringer		20 988 387	13 675 185
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		33 263	11 127 183



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 263	11 127 183
Sum omløpsmidler		21 021 649	24 802 368
SUM EIENDELER		136 384 680	167 353 651
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 545 199	1 545 199
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 407
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum opptjent egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum egenkapital	5	48 942 055	50 910 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		38 497 602
Langsiktig konserngjeld	3		65 509 130
Sum annen langsiktig gjeld			104 006 732
Sum langsiktig gjeld		0	104 006 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 953	11 430
Betalbar skatt	4	1 010 448	869 191
Kortsiktig konserngjeld	3, 6	84 733 890	9 893 072
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	1 458 333	1 662 320
Sum kortsiktig gjeld		87 442 625	12 436 014
Sum gjeld		87 442 625	116 442 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 384 680	167 353 651
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6	5 000 000	120 000 000



Organisasjonsnr: 989 147 692
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Eiendomsselskapet Sandvik AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 989 147 692



Resultatregnskap Eiendomsselskapet Sandvik AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		354 167	25 000
Sum driftsinntekter		354 167	25 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	183 654	76 431
Annen driftskostnad	2	1 711 925	1 397 397
Sum driftskostnader		1 895 579	1 473 828
Driftsresultat		-1 541 412	-1 448 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 068 554	5 391 778
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	52 742	553 952
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	3	3 435 461	0
Annen renteinntekt		141 373	2 763 982
Annen finansinntekt		5 798	141 457
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	3 650 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	5 500 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 584 592	1 915 456
Annen rentekostnad		868 924	1 323 826
Annen finanskostnad		0	1 400 000
Resultat av finansposter		750 412	561 888
Resultat før skattekostnad		-791 000	-886 940
Skattekostnad på resultat	4	1 047 276	869 191
Resultat		-1 838 276	-1 756 131
Årsresultat	5	-1 838 276	-1 756 131
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		130 574	0
Overført fra annen egenkapital		1 968 850	1 756 131
Sum overføringer		-1 838 276	-1 756 131



Balanse Eiendomsselskapet Sandvik AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	4 343 000	4 526 654
Sum varige driftsmidler		4 343 000	4 526 654
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	83 404 000	98 044 915
Lån til foretak i samme konsern	3	3 576 573	9 817 716
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	23 926 875	30 016 414
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 583	115 584
Sum finansielle anleggsmidler		111 020 030	138 024 629
Sum anleggsmidler		115 363 030	142 551 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		58 333	25 000
Andre kortsiktige fordringer		14 861 500	98 380
Konsemfordringer	3	6 068 554	13 551 805
Sum fordringer		20 988 387	13 675 185
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 263	11 127 183
Sum omløpsmidler		21 021 649	24 802 368
Sum eiendeler		136 384 680	167 353 651



Balanse Eiendomsselskapet Sandvik AS

Eigenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Eigenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 545 199	1 545 199
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 407
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum opptjent egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum egenkapital	5	48 942 055	50 910 905
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	38 497 602
Langsiktig konserngjeld	3	0	65 509 130
Sum annen langsiktig gjeld		0	104 006 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 953	11 430
Betalbar skatt	4	1 010 448	869 191
Konserngjeld	3, 6	84 733 890	9 893 072
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	1 458 333	1 662 320
Sum kortsiktig gjeld		87 442 625	12 436 014
Sum gjeld		87 442 625	116 442 745
Sum egenkapital og gjeld		136 384 680	167 353 651
Pantstillelser	6	5 000 000	120 000 000

Stavanger , 18.06.2024
Styret i Eiendomsselskapet Sandvik AS

Marius Sandvik
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det 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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsemdrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsemdraget andelen av opplyst resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	4 603 085	4 603 085
= Anskaffelseskost 31.12.23	4 603 085	4 603 085
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	260 085	260 085
= Bokført verdi 31.12.23	4 343 000	4 343 000
Årets ordinære avskrivninger	183 654	183 654
Økonomisk levetid	10-30 år	

Note 2 Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Eiendomsselskapet Sandvik AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Årsregnskapet er satt opp av autorisert regnskapsførerselskap.

Det er i løpet av 2023 utbetalt godtgjørelse til revisor, hhv. kr 49 360 ekskl. mva for revisjon og kr 0 for andre tjenester.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	3 576 573	9 817 716
Lån til tilknyttet selskap	23 926 875	30 016 414
Konsemfordringer	6 068 554	13 551 805
Sum	33 572 001	53 385 935

Eiendomsselskapet Sandvik AS har kortsiktig fordring mot datterselskaper som i hovedsak er knyttet til mottatt konsemlbidrag.

Konsemet har satt opp en konsernkontoordning i Nordea gjennom Bay Capital AS, som innlemmer selskapene Bay Capital AS, Bay USA AS, Sandviks Investering AS, Eiendomsselskapet Sandvik AS, Strandsvingen Eiendom AS og Vannkanten Eiendom AS. Positive/negative beløp på bankkontoer som inngår i bankkontokonsernordningen er presentert som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i Bay Capital AS og som kortsiktig konsernfordring/konserngjeld i de andre selskapene som inngår i bankkontokonsernordningen.

Selskapets eiendommer inngår som sikkerhet i konsernkontoordningen.

Selskapene som inngår/deltar i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for eventuelle trekk i ordningen.

Selskapet har nedskrevet lånet til det tilknyttete selskapet Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom med kr 5,5 mill pr. 31.12.2023.

Selskapet har i 2021 utstedt et ansvarlig lån til Langgata Eiendom AS. Lånet er på 9 243 211 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 300 poeng. Lånet forfaller senest 31.12.2025.

Selskapet utstedte i 2017 et lån til Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom. Lånet er på 20 183 664 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 8 %.

Gjeld	2023	2022
Lån fra selskap i samme konsern	0	65 509 130
Ansvarlig lån	0	0
Konsemkontoordning	84 566 488	9 773 773
Skyldig konsemlbidrag	167 402	0
Annen kortsiktig konsemlgjeld	0	119 299
Sum	84 733 890	75 402 202

I 2023 har selskapet en kortsiktig gjeld til morselskap knyttet til konsernkontoordningen i Nordea Bank Norge ASA.



Note 4 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022
Betalbar skatt	1 047 276	869 191
Sum skattekostnad	1 047 276	869 191

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-791 000	-886 940
Permanente forskjeller	-6 057 120	-1 874 338
Endring i midlertidige forskjeller	5 539 914	1 320 369
Mottatt konsernbidrag	6 068 554	5 391 778
Avgitt konsernbidrag	-167 402	0
Årets skattegrunnlag	4 592 945	3 950 869

Betalbar skatt i balansen:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-287 804	-317 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 335 082	1 186 191
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-36 828	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 010 448	869 191

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	39 717	79 631	39 914
Fordringer	-5 500 000	0	5 500 000
Avsetning etter god regnskapsskikk	-1 400 000	-1 400 000	0
Sum	-6 860 283	-1 320 369	5 539 914

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt 6 860 283 1 320 369 -5 539 914

Utsatt skattefordel (22 %) 0 0 0

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022
Resultat før skatt	-791 000	-886 940
22 % skatt av resultat før skatt	-174 020	-195 127
Permanente forskjeller 22 %	2 515	773 837
Effekt av forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	1 218 781	290 481
Beregnet skattekostnad	1 047 276	869 191

Effektiv skattesats -132,4 % -98,0 %

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	1 545 199	6 906	3 126 302	46 232 499	50 910 905
Pr. 01.01.2023	1 545 199	6 906	3 126 302	46 232 499	50 910 905
Årets underskudd				-1 838 276	-1 838 276
Konsernbidrag avgitt				-130 574	-130 574
Pr. 31.12.2023	1 545 199	6 906	3 126 302	44 263 649	48 942 055

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld bankkontokonsernordning	84 566 488	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	38 497 602
1. prioritets pant i gnr. 59, bnr. 177, snr. 14	5 000 000	0
Pant i eiendom i Strandsvingen Eiendom AS 2022	0	120 000 000



Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	4 343 000	4 526 654
Sum	4 343 000	4 526 654

Selskapet er merverdiavgiftfellesregistrert med Strandsvingen Eiendom AS, som begge er solidarisk ansvarlig for betaling av skyldig merverdiavgift.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-4 442 342	-1 591 177
Langgata Eiendom AS	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-2 099 118	-809 157
Mosvannet Utvikling AS	Stavanger	53,5%	53,5%	21 345 598	89 974 578	34 450 382
St. Olavs Gate 7 AS	Stavanger	51,0%	51,0%	15 238 502	20 523 049	- 1 048 249
Strandsvingen Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	15 219 900	24 414 635	4 391 619
Vannkanten Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	31 600 000	31 793 288	- 209 450
Sum				83 434 000	129 583 018	62 519 495

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 53,5 % av aksjene i Mosvannet Utvikling AS, som bygger boliger i Stavanger. Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2023. Boligprosjektet vil også utløse eieres proratariske del av byggherregaranti og lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova. Garantiansvaret nedtrappes til ca. 18 millioner da prosjektet ble ferdigstilt og vedvarer deretter i 5 år.

Note 8 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balansført verdi
Anleggsmidler			
Kundekonto Formuesforvaltning		938	938
FO HitecVision V IS	10 625	258 331	10 625
FO Nordic Private Equity 2007 IS	71 020	372 351	71 020
Spj Øglænd AS	7 391 995	0	0
Sum	7 473 640	631 620	82 583

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 14% av aksjene i SPG Øglænd AS. Dette selskapet har et forfalt byggelån til Sparebanken Vest, som SPG Øglænd AS ikke kan betjene og vil utløse garantikrav fra banken. Eiendomsselskapet Sandvik AS har sammen med The Property Group AS et garantiansvar til Sparebanken Vest til næringseiendommen er solgt for kr 43 millioner. The Property Group AS, Eiendomsselskapet Sandvik AS eller en tredjepart vil kjøpe næringsseksjonen for minst kr 37 millioner, og det vil være en mindreverdi som er avhengig av utspillet av forhandling mellom partene.

Eiendomsselskapet har tatt en regnskapsmessig avsetning på kr 1.400.000,- for fremtidige garantiforpliktelser.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsselskapet Sandvik AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	38 629 962	0,0	1 545 198
Sum	38 629 962		1 545 198

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bay Capital AS	38 629 962	100,0	100,0



Styrets leder, Marius Sandvik, eier indirekte 24,78 % gjennom Norsk Handel Holding AS.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a Forus, 4313 Sandnes
Postboks 8015, 4068 Stavanger

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Sandvik AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet Sandvik AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 26. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jan Kvalvik
statsautorisert revisor

Penneo document key: F6UCG-ZOHV3-W4TVS-ESZP3-UAUPH-EMAZM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kvalvik, Jan

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-497669

IP: 145.62.xxx.xxx

2024-06-26 15:22:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F6UCG-ZOHV3-W4TV5-ESZP3-UAUPH-EMA2M

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Eiendomsselskapet Sandvik AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 989 147 692



Resultatregnskap
Eiendomsselskapet Sandvik AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		354 167	25 000
Sum driftsinntekter		354 167	25 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	183 654	76 431
Annen driftskostnad	2	1 711 925	1 397 397
Sum driftskostnader		1 895 579	1 473 828
Driftsresultat		-1 541 412	-1 448 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 068 554	5 391 778
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	52 742	553 952
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	3	3 435 461	0
Annen renteinntekt		141 373	2 763 982
Annen finansinntekt		5 798	141 457
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	3 650 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	5 500 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 584 592	1 915 456
Annen rentekostnad		868 924	1 323 826
Annen finanskostnad		0	1 400 000
Resultat av finansposter		750 412	561 888
Resultat før skattekostnad		-791 000	-886 940
Skattekostnad på resultat	4	1 047 276	869 191
Resultat		-1 838 276	-1 756 131
Årsresultat	5	-1 838 276	-1 756 131
Overføringer			
Avsatt konsemdrag		130 574	0
Overført fra annen egenkapital		1 968 850	1 756 131
Sum overføringer		-1 838 276	-1 756 131



Balanse Eiendomsselskapet Sandvik AS

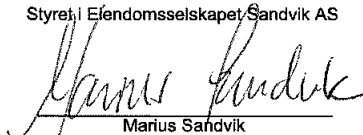
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	4 343 000	4 526 654
Sum varige driftsmidler		4 343 000	4 526 654
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	83 404 000	98 044 915
Lån til foretak i samme konsern	3	3 576 573	9 817 716
Investeringer i tilknyttet selskap	7	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	23 926 875	30 016 414
Investeringer i aksjer og andeler	8	82 583	115 584
Sum finansielle anleggsmidler		111 020 030	138 024 629
Sum anleggsmidler		115 363 030	142 551 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		58 333	25 000
Andre kortsiktige fordringer		14 861 500	98 380
Konsernfordringer	3	6 068 554	13 551 805
Sum fordringer		20 988 387	13 675 185
Bankinnskudd, kontanter o.l.		33 263	11 127 183
Sum omløpsmidler		21 021 649	24 802 368
Sum eiendeler		136 384 680	167 353 651



Balanse
Eiendomsselskapet Sandvik AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 545 199	1 545 199
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 407
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum opptjent egenkapital		44 263 649	46 232 499
Sum egenkapital	5	48 942 055	50 910 905
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	38 497 602
Langsiktig konserngjeld	3	0	65 509 130
Sum annen langsiktig gjeld		0	104 006 732
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		239 953	11 430
Betalbar skatt	4	1 010 448	869 191
Konserngjeld	3, 6	84 733 890	9 893 072
Annen kortsiktig gjeld	3, 8	1 458 333	1 662 320
Sum kortsiktig gjeld		87 442 625	12 436 014
Sum gjeld		87 442 625	116 442 745
Sum egenkapital og gjeld		136 384 680	167 353 651
Partstillelser	6	5 000 000	120 000 000

Stavanger, 18.06.2024
Styret i Eiendomsselskapet Sandvik AS


Marius Sandvik
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det 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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opplyst resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	4 603 085	4 603 085
= Anskaffelseskost 31.12.23	4 603 085	4 603 085
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	260 085	260 085
= Bokført verdi 31.12.23	4 343 000	4 343 000
Årets ordinære avskrivninger	183 654	183 654
Økonomisk levetid	10-30 år	

Note 2 Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Eiendomsselskapet Sandvik AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Årsregnskapet er satt opp av autorisert regnskapsførerselskap.

Det er i løpet av 2023 utbetalt godtgjørelse til revisor, hhv. kr 49 360 ekskl. mva for revisjon og kr 0 for andre tjenester.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	3 576 573	9 817 716
Lån til tilknyttet selskap	23 926 875	30 016 414
Konsernfordringer	6 068 554	13 551 805
Sum	33 572 001	53 385 935

Eiendomsselskapet Sandvik AS har kortsiktig fordring mot datterselskaper som i hovedsak er knyttet til mottatt konsernbidrag.

Konsernet har satt opp en konsernkontoordning i Nordea gjennom Bay Capital AS, som innlemmer selskapene Bay Capital AS, Bay USA AS, Sandviks Investering AS, Eiendomsselskapet Sandvik AS, Strandsvingen Eiendom AS og Vannkanten Eiendom AS. Positive/negative beløp på bankkontoer som inngår i bankkontokonsernordningen er presentert som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i Bay Capital AS og som kortsiktig konsernfordring/konserngjeld i de andre selskapene som inngår i bankkontokonsernordningen.

Selskapets eiendommer inngår som sikkerhet i konsernkontoordningen.

Selskapene som inngår/deltar i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for eventuelle trekk i ordningen.

Selskapet har nedskrevet lånet til det tilknyttete selskapet Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom med kr 5,5 mill pr. 31.12.2023.

Selskapet har i 2021 utstedt et ansvarlig lån til Langgata Eiendom AS. Lånet er på 9 243 211 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 300 poeng. Lånet forfaller senest 31.12.2025.

Selskapet utstedte i 2017 et lån til Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom. Lånet er på 20 183 664 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 8 %.

Gjeld	2023	2022
Lån fra selskap i samme konsern	0	65 509 130
Ansvarlig lån	0	0
Konsernkontoordning	84 566 488	9 773 773
Skyldig konsernbidrag	167 402	0
Annen kortsiktig konserngjeld	0	119 299
Sum	84 733 890	75 402 202

I 2023 har selskapet en kortsiktig gjeld til morselskap knyttet til konsernkontoordningen i Nordea Bank Norge ASA.



Note 4 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022
Betalbar skatt	1 047 276	869 191
Sum skattekostnad	1 047 276	869 191

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-791 000	-886 940
Permanente forskjeller	-6 057 120	-1 874 338
Endring i midlertidige forskjeller	5 539 914	1 320 369
Mottatt konsernbidrag	6 068 554	5 391 778
Avgitt konsernbidrag	-167 402	0
Årets skattegrunnlag	4 592 945	3 950 869

Betalbar skatt i balansen:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	-287 804	-317 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 335 082	1 186 191
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-36 828	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 010 448	869 191

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	39 717	79 631	39 914
Fordringer	-5 500 000	0	5 500 000
Avsetning etter god regnskapsskikk	-1 400 000	-1 400 000	0
Sum	-6 860 283	-1 320 369	5 539 914

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 860 283	1 320 369	-5 539 914
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022
Resultat før skatt	-791 000	-886 940
22 % skatt av resultat før skatt	-174 020	-195 127
Permanente forskjeller 22 %	2 515	773 837
Effekt av forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	1 218 781	290 481
Beregnet skattekostnad	1 047 276	869 191
Effektiv skattesats	-132,4 %	-98,0 %

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	1 545 199	6 906	3 126 302	46 232 499	50 910 905
Pr. 01.01.2023	1 545 199	6 906	3 126 302	46 232 499	50 910 905
Årets underskudd				-1 838 276	-1 838 276
Konsernbidrag avgitt				-130 574	-130 574
Pr. 31.12.2023	1 545 199	6 906	3 126 302	44 263 649	48 942 055

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld bankkontokonsernordning	84 566 488	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	38 497 602
1. prioritets pant i gnr. 59, bnr. 177, snr. 14	5 000 000	0
Pant i eiendom i Strandsvingen Eiendom AS 2022	0	120 000 000



Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	4 343 000	4 526 654
Sum	4 343 000	4 526 654

Selskapet er merverdiavgiftellesregistrert med Strandsvingen Eiendom AS, som begge er solidarisk ansvarlig for betaling av skyldig merverdiavgift.

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-4 442 342	-1 591 177
Langgata Eiendom AS	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-2 099 118	-809 157
Mosvannet Utvikling AS	Stavanger	53,5%	53,5%	21 345 598	89 974 578	34 450 382
St. Olavs Gate 7 AS	Stavanger	51,0%	51,0%	15 238 502	20 523 049	- 1 048 249
Strandsvingen Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	15 219 900	24 414 635	4 391 619
Vannkanten Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	31 600 000	31 793 288	- 209 450
Sum				83 434 000	129 583 018	62 519 495

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 53,5 % av aksjene i Mosvannet Utvikling AS, som bygger boliger i Stavanger. Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2023. Boligprosjektet vil også utløse eieres proratariske del av byggherregaranti og lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova. Garantiansvaret nedtrappes til ca. 18 millioner da prosjektet ble ferdigstilt og vedvarer deretter i 5 år.

Note 8 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balanseført verdi
Anleggsmidler			
Kundekonto Formuesforvaltning		938	938
FO HitecVision V IS	10 625	258 331	10 625
FO Nordic Private Equity 2007 IS	71 020	372 351	71 020
Spq Øglænd AS	7 391 995	0	0
Sum	7 473 640	631 620	82 583

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 14% av aksjene i SPG Øglænd AS. Dette selskapet har et forfalt byggelån til Sparebanken Vest, som SPG Øglænd AS ikke kan betjene og vil utløse garantikrav fra banken. Eiendomsselskapet Sandvik AS har sammen med The Property Group AS et garantiansvar til Sparebanken Vest til næringsseiendommen er solgt for kr 43 millioner. The Property Group AS, Eiendomsselskapet Sandvik AS eller en tredje part vil kjøpe næringsseksjonen for minst kr 37 millioner, og det vil være en mindreverdi som er avhengig av utspillet av forhandling mellom partene.

Eiendomsselskapet har tatt en regnskapsmessig avsetning på kr 1.400.000,- for fremtidige garantiforpliktelser.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsselskapet Sandvik AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	38 629 962	0,0	1 545 198
Sum	38 629 962		1 545 198

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bay Capital AS	38 629 962	100,0	100,0



Styrets leder, Marius Sandvik, eier indirekte 24,78 % gjennom Norsk Handel Holding AS.