



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 23.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	180 203	543 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>180 203</b>	<b>543 825</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-180 203</b>	<b>-543 825</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	6 084 091	5 400 917
Renteinntekt fra tilknyttet foretak			161 870
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	473 841	382 532
Annen finansinntekt	6	534 888	1 060 854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 092 820</b>	<b>7 006 173</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9	3 948 074	1 954 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	907 414	954 588
Annen finanskostnad	4	6 394 415	4 877 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 249 903</b>	<b>7 786 923</b>
<b>Netto finans</b>	3	<b>1 903 447</b>	<b>3 215 151</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 723 244</b>	<b>2 671 326</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 076 981	1 139 771
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>646 263</b>	<b>1 531 555</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>646 263</b>	<b>1 531 555</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	119 274	
Overføringer annen egenkapital	7	526 989	1 531 555
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>646 263</b>	<b>1 531 555</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	69 628 716	47 530 329
Lån til foretak i samme konsern	3	19 206 056	9 907 018
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	18 816 089	20 261 047
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 022 445	7 764 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>6</b>	<b>111 688 306</b>	<b>85 477 532</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>111 688 306</b>	<b>85 477 532</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	6 084 274	22 871 434
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 084 274</b>	<b>22 871 434</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 954 691</b>	<b>912 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 038 965</b>	<b>23 783 855</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 727 271</b>	<b>109 261 387</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 545 198	1 545 198
Overkurs	7	6 906	6 906
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 552 104</b>	<b>1 552 104</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	47 018 933	46 491 944
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 018 933</b>	<b>46 491 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 571 037</b>	<b>48 044 048</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	42 535 450	44 049 280
Øvrig langsiktig gjeld	3	27 388 737	13 315 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 924 187</b>	<b>57 364 464</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 924 187</b>	<b>57 364 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		444	627 500
Betalbar skatt	5	1 005 243	1 139 771
Skyldige offentlige avgifter		15 572	
Annen kortsiktig gjeld	3	3 210 788	2 085 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 232 047</b>	<b>3 852 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 156 234</b>	<b>61 217 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 727 271</b>	<b>109 261 387</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 537075

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 23.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 989 147 692  
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	180 203	543 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>180 203</b>	<b>543 825</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-180 203</b>	<b>-543 825</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	6 084 091	5 400 917
Renteinntekt fra tilknyttet foretak			161 870
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	473 841	382 532
Annen finansinntekt	6	534 888	1 060 854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 092 820</b>	<b>7 006 173</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9	3 948 074	1 954 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	907 414	954 588
Annen finanskostnad	4	6 394 415	4 877 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 249 903</b>	<b>7 786 923</b>
<b>Netto finans</b>	3	<b>1 903 447</b>	<b>3 215 151</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 723 244</b>	<b>2 671 326</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 076 981	1 139 771
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>646 263</b>	<b>1 531 555</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>646 263</b>	<b>1 531 555</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	119 274	
Overføringer annen egenkapital	7	526 989	1 531 555
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>646 263</b>	<b>1 531 555</b>



Organisasjonsnr: 989 147 692  
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	69 628 716	47 530 329
Lån til foretak i samme konsern	3	19 206 056	9 907 018
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	18 816 089	20 261 047
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 022 445	7 764 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>6</b>	<b>111 688 306</b>	<b>85 477 532</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>111 688 306</b>	<b>85 477 532</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	3	6 084 274	22 871 434
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 084 274</b>	<b>22 871 434</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 954 691</b>	<b>912 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 038 965</b>	<b>23 783 855</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 727 271</b>	<b>109 261 387</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	1 545 198	1 545 198
Overkurs	7	6 906	6 906
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 552 104</b>	<b>1 552 104</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	47 018 933	46 491 944
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 018 933</b>	<b>46 491 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 571 037</b>	<b>48 044 048</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	42 535 450	44 049 280
Øvrig langsiktig gjeld	3	27 388 737	13 315 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 924 187</b>	<b>57 364 464</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 924 187</b>	<b>57 364 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		444	627 500
Betalbar skatt	5	1 005 243	1 139 771
Skyldige offentlige avgifter		15 572	
Annen kortsiktig gjeld	3	3 210 788	2 085 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 232 047</b>	<b>3 852 875</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 156 234</b>	<b>61 217 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 727 271</b>	<b>109 261 387</b>



Organisasjonsnr: 989 147 692  
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Odinære aksjer	38629962.00	0.04	1545198.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bay Capital AS	38624248.00	99.99%	Antall aksjer
Sigurd Sandvik	5714.00	0.01%	Antall aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	38629962.00	100.00%	

Note

2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i 2020.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			



Styret

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	59714.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79714.00	

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>		
Strandsvingen Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Vannkanten Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Aksjeselskapet Sandnes Sentrum	50.00%	50.00%		
Mosvannet Utvikling AS	53.00%	53.00%		
Strandsvingen Eiendom AS	100.00%	100.00%	25044254.00	4316381.00
Vannkanten Eiendom AS	100.00%	100.00%	31550800.00	273344.00
Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom	50.00%	50.00%	-1358290.00	-577662.00
Mosvannet Utvikling AS	53.00%	53.00%	22172212.00	-2524726.00

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 53,5% av aksjene i Mosvannet



Utvikling AS, som bygger boliger i Stavanger, og har stilt med ansvarlig lån som betingelse for byggelån i dette utviklingsprosjektet. I tillegg har Eiendomsselskapet Sandvik AS stilt garanti for Mosvannet Utvikling AS oppkjøpslån på 13 millioner. Boligprosjektet vil også utløse eieres proratarisk del av byggherregaranti og lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova. Garantiansvaret til Eiendomsselskapet Sandvik er ca. 74 millioner i oppføringsperioden. Garantiansvaret nedtrappes til ca. 18 millioner når prosjektet er ferdigstilt og vedvarer deretter i 5 år.  
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Eiendomsselskapet Sandvik AS	Strandsvingen 14 4032 Stavanger 1103 Stavanger



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a Forus, NO-4313 Sandnes  
Postboks 8015, NO-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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet Sandvik AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 23. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jan Kvalvik  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: HUYET-EDFYB-IGLZ1-WMKZ7-YGBYG-K0810



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - 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."

## Jan Kvalvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5994-4-497669

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-06-23 13:29:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: HUYET-EDFYB-IGLZ1-WMKZ7-YGBYG-K0810

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/validate>



Eiendomsselskapet Sandvik AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

**Revisjonsberetning**

Penneo Dokumentnøkkel: JLLCX-DYJHA-260PW-3EH8K-XEFFF-LSEVM



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	180 203	543 825
Driftsresultat		-180 203	-543 825
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	6 084 091	5 400 917
Renteinntekt fra tilknyttet foretak	3	1 205 042	1 248 367
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	473 841	382 532
Annen finansinntekt	6	534 888	1 060 854
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	907 414	954 588
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9	3 948 074	1 954 817
Annen rentekostnad	4	823 562	1 081 989
Annen finanskostnad		715 365	886 124
Netto finansposter		1 903 447	3 215 151
Ordinært resultat før skattekostnad		1 723 244	2 671 326
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 076 981	1 139 771
<b>Årsresultat</b>		646 263	1 531 555
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	119 274	0
Overføringer annen egenkapital	7	526 989	1 531 555
Sum disponert		646 263	1 531 555

Penneo Dokumentnøkkel: JLLCX-DYJHA-260PW-3EH8K-XEFFF-LSEVM



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	69 628 716	47 530 329
Lån til foretak i samme konsern	3	19 206 056	9 907 018
Lån til tilknyttet selskap	3	18 816 089	20 261 047
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 022 445	7 764 138
Investeringer i andre tilknyttede selskap	6	15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>111 688 306</u>	<u>85 477 532</u>
Sum anleggsmidler		<u>111 688 306</u>	<u>85 477 532</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	3	<u>6 084 274</u>	<u>22 871 434</u>
Sum fordringer		<u>6 084 274</u>	<u>22 871 434</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>4 954 691</u>	<u>912 421</u>
Sum omløpsmidler		<u>11 038 965</u>	<u>23 783 855</u>
Sum eiendeler		<u>122 727 271</u>	<u>109 261 387</u>

Penneo Dokumentnøkkel: JLLCX-DYJHA-260PW-3EH8K-XEFFF-LSEVM



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 545 198	1 545 198
Overkurs	7	6 906	6 906
Sum innskutt egenkapital		<u>1 552 104</u>	<u>1 552 104</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>47 018 933</u>	<u>46 491 944</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>47 018 933</u>	<u>46 491 944</u>
Sum egenkapital		<u>48 571 037</u>	<u>48 044 048</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	42 535 450	44 049 280
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>27 388 737</u>	<u>13 315 184</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>69 924 187</u>	<u>57 364 464</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		444	627 500
Betalbar skatt	5	1 005 243	1 139 771
Skyldige offentlige avgifter		15 572	0
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>3 210 788</u>	<u>2 085 604</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 232 047</u>	<u>3 852 875</u>
Sum gjeld		<u>74 156 234</u>	<u>61 217 339</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>122 727 271</u>	<u>109 261 387</u>

31. desember 2020  
Stavanger, 23. juni 2021

Marius Sandvik  
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: JLLCX-DYJHA-260PW-3EH8K-XEFFE4-LSEVM



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.  
Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i 2020.



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og nærstående parter

<i>Fordringer</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån til foretak i samme konsern	19 206 056	9 907 018
Lån til tilknyttet selskap	18 816 089	20 261 047
Andre fordringer	6 084 091	5 461 937
Sum	<u>44 106 236</u>	<u>35 630 002</u>

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

Selskapet har i 2020 fornyet lånavtalen med Strandsvingen Eiendom AS. Lånet er på 9 235 059 og har en rente tilsvarende effektiv rente på Eiendomsselskapet Sandvik AS' banklån i Handelsbanken AS pluss et påslag på 0,25 prosentpoeng. Banklånets rente er basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 1,35 prosentpoeng. Lånet forfaller senest 31.12.2025.

Selskapet utstedte i 2020 et ansvarlig lån til Mosvannet Utvikling AS. Lånet er på 9 970 997 og har en rente på 5 %. Lånet skal tilbakebetales når tilstrekkelig likviditet og egenkapital er opparbeidet.

Selskapet utstedte i 2017 et lån til Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom. Lånet er på 18 816 089 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 5 %.

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån fra selskap i samme konsern	25 776 087	8 975 234
Ansvarlig lån	1 612 650	4 339 950
Konsernkontoordning	1 674 323	249 107
Sum	<u>29 063 060</u>	<u>13 564 291</u>

Selskapet har et ansvarlig lån fra Bay Capital AS. Lånebeløp er opptil NOK 35 millioner inkludert akkumulerte renter. Renter er på 3 måneders NIBOR + 300 poeng. Hovedstol og renter skal tilbakebetales senest 31.12.2022.

Sigurd Sandvik har gitt et ansvarlig lån til selskapet på kr 12 750 000. Lånerenten er 3 mnd NIBOR + 6 % margin. Lånet er nedbetalt til kr 1 612 650.

I 2020 har selskapet en kortsiktig gjeld til datterselskaper knyttet til konsernkontoordningen i Nordea Bank Norge ASA.



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	42 535 450	44 049 280

Selskapet er morselskap i konsernet. Alle eiendommer i konsernet er pantsatt for langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i konsernet.

Pantstillelsen utgjør kr 105 000 000.

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	1 038 884	1 139 771
For lite avsatt tidligere år	38 097	0
Årets totale skattekostnad	<u>1 076 981</u>	<u>1 139 771</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 723 244	2 671 328
Permanente forskjeller	-707 230	707 443
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	3 948 074	1 954 817
Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd)	-93 150	-161 870
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	2 795	4 856
Rentekostnad på fastsatt skatt	1 381	4 202
Tilbakeføring av inntektsført konsernbidrag	-6 084 091	-5 400 917
Skattegrunnlag før konsernbidrag	-1 208 977	-220 141
Mottatt konsernbidrag	6 084 091	5 400 917
Ytet konsernbidrag	-152 915	0
Årets skattegrunnlag	<u>4 722 199</u>	<u>5 180 776</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 038 884	1 139 771

Pennco Dokumentnøkkel: JLLCX-DYJHA-260PW-3EH8K-XEFFE4-LSEVM



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelse		Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
	år	Kontor					
Strandsvingen Eiendom AS	2007	Stavanger	100 %	100 %	4 316 381	25 044 254	15 219 900
Vannkanten Eiendom AS	2016	Stavanger	100 %	100 %	273 344	31 550 800	31 600 000
Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom	2017	Stavanger	50 %	50 %	-577 662	-1 358 290	15 000
Mosvannet Utvikling AS	2020	Stavanger	53 %	53 %	-2 524 726	22 172 212	22 808 816
Sum					1 487 337	77 408 976	69 643 716

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 53,5% av aksjene i Mosvannet Utvikling AS, som bygger boliger i Stavanger, og har stilt med ansvarlig lån som betingelse for byggelån i dette utviklingsprosjektet. I tillegg har Eiendomsselskapet Sandvik AS stilt garanti for Mosvannet Utvikling AS' oppkjøpslån på 13 millioner. Boligprosjektet vil også utløse eieres proratarisk del av byggherregaranti og lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova. Garantiansvaret til Eiendomsselskapet Sandvik er ca. 74 millioner i oppføringsperioden. Garantiansvaret nedtrappes til ca. 18 millioner når prosjektet er ferdigstilt og vedvarer deretter i 5 år.



## Eiendomsselskapet Sandvik AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 545 198	6 906	46 491 944	48 044 048
Årsresultat	0	0	646 263	646 263
Avgjitt konsernbidrag	0	0	-119 274	-119 274
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 545 198</b>	<b>6 906</b>	<b>47 018 933</b>	<b>48 571 037</b>

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på kr 1 545 197,65 er fordelt på 38 629 692 aksjer à kr 0,04. Alle aksjene gir lik stemme- og utbytterett.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Antall aksjer	Andel
Bay Capital AS	38 624 248	99,99 %
Sigurd Sandvik	5 714	0,01 %
<b>Sum</b>	<b>38 629 962</b>	<b>100,00 %</b>

#### Note 9 - Investering i aksjer og andeler

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 14% av aksjene i SPG Øglænd. Investeringen er nedskrevet med 3,7 millioner i 2020. Prosjektet er startet og Eiendomsselskapet Sandviks AS har sammen øvrige aksjonærer stilt garanti for 15 millioner i næringsdelen og 30 millioner i boligdelen.

Selskapet har en investering i deltakerselskapene CSM 15 og CSM 11 EXT som garanterer for forsikringssyndikater gjennom Lloyds. Her har selskapet en bankgaranti på henholdsvis 250.000 GDP og 125.000 GDP som vil vare ut til 2023 gjeldende for forsikringsårene til og med 2018.

#### Note 10 - Covid-19

Selskapet er ikke direkte påvirket av Covid-19.



# 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."

## Marius Sandvik

Styreleder

På vegne av: Eiendomsselskapet Sandvik AS

Serienummer: 9578-5992-4-3008663

IP: 212.33.xxx.xxx

2021-06-23 11:41:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: JLCC-DYJHA-260PW-3EH8K-XEFF4-LSEVM

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/validate>