



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 000	
Sum inntekter		25 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	76 431	
Annen driftskostnad	1	1 397 397	1 271 777
Sum kostnader		1 473 828	1 271 777
Driftsresultat		-1 448 828	-1 271 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 391 778	6 075 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	553 952	716 268
Annen renteinntekt	3	2 763 982	1 197 973
Annen finansinntekt		141 457	4 042
Sum finansinntekter		8 851 169	7 994 219
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	3 650 000	-501 426
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 915 456	1 017 587
Annen rentekostnad	3	1 323 826	700 898
Annen finanskostnad	4	1 400 000	39 038
Sum finanskostnader		8 289 282	1 256 096
Netto finans		561 888	6 738 122
Ordinært resultat før skattekostnad		-886 940	5 466 345
Skattekostnad på resultat	5	869 191	454 929
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 756 131	5 011 416
Skattekostnad på ekstraordinært resultat			33 641
Årsresultat	6	-1 756 131	4 977 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 756 131	4 977 775



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-1 756 131	4 977 775
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			4 008 079
Avsatt til annen egenkapital			969 696
Overført fra annen egenkapital		-1 756 131	
Sum overføringer og disponeringer		-1 756 131	4 977 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	4 526 654	
Sum varige driftsmidler		4 526 654	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 7	98 044 915	68 165 498
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 7		
Lån til foretak i samme konsern	3	9 817 716	19 922 325
Investeringer i tilknyttet selskap	4	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	30 016 414	27 774 424
Investeringer i aksjer og andeler	4	115 584	3 765 565
Obligasjoner	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		138 024 629	119 657 812
Sum anleggsmidler		142 551 283	119 657 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	
Andre kortsiktige fordringer		98 380	102 000
Konsernfordringer	3	13 551 805	9 067 258
Sum fordringer		13 675 185	9 169 258
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 127 183	4 275 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 127 183	4 275 564
Sum omløpsmidler		24 802 368	13 444 822
SUM EIENDELER		167 353 651	133 102 634

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	1 545 199	1 545 198
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 406

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		46 232 499	47 988 630
Sum opptjent egenkapital		46 232 499	47 988 630

Sum egenkapital

6	50 910 905	52 667 037
---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 497 602	40 517 010
Langsiktig konserngjeld	3	65 509 130	34 293 674
Øvrig langsiktig gjeld			44 285
Sum annen langsiktig gjeld		104 006 732	74 854 970

Sum langsiktig gjeld

	104 006 732	74 854 970
--	--------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		11 430	2 500
Betalbar skatt	5	869 191	1 336 706
Kortsiktig konserngjeld	3	9 893 072	4 126 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	1 662 320	114 486
Sum kortsiktig gjeld		12 436 014	5 580 628
Sum gjeld		116 442 745	80 435 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 353 651	133 102 634



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538047

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 000	
Sum inntekter		25 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	76 431	
Annen driftskostnad	1	1 397 397	1 271 777
Sum kostnader		1 473 828	1 271 777
Driftsresultat		-1 448 828	-1 271 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 391 778	6 075 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	553 952	716 268
Annen renteinntekt	3	2 763 982	1 197 973
Annen finansinntekt		141 457	4 042
Sum finansinntekter		8 851 169	7 994 219
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	3 650 000	-501 426
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 915 456	1 017 587
Annen rentekostnad	3	1 323 826	700 898
Annen finanskostnad	4	1 400 000	39 038
Sum finanskostnader		8 289 282	1 256 096
Netto finans		561 888	6 738 122
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-886 940	5 466 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 756 131	5 011 416
Skattekostnad på ekstraordinært resultat			33 641
Årsresultat	6	-1 756 131	4 977 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 756 131	4 977 775
Totalresultat		-1 756 131	4 977 775



Overføringer og disponeringer		
Avgitt konsernbidrag		4 008 079
Avsatt til annen egenkapital		969 696
Overført fra annen egenkapital	-1 756 131	
Sum overføringer og disponeringer	-1 756 131	4 977 775



Organisasjonsnr: 989 147 692
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	4 526 654	
Sum varige driftsmidler		4 526 654	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 7	98 044 915	68 165 498
Investering i annet foretak i samme konsern	4, 7		
Lån til foretak i samme konsern	3	9 817 716	19 922 325
Investeringer i tilknyttet selskap	4	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	30 016 414	27 774 424
Investeringer i aksjer og andeler	4	115 584	3 765 565
Obligasjoner	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		138 024 629	119 657 812
Sum anleggsmidler		142 551 283	119 657 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	
Andre kortsiktige fordringer		98 380	102 000
Konsernfordringer	3	13 551 805	9 067 258
Sum fordringer		13 675 185	9 169 258
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 127 183	4 275 564



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 127 183	4 275 564
Sum omløpsmidler		24 802 368	13 444 822
SUM EIENDELER		167 353 651	133 102 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 545 199	1 545 198
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 406
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 232 499	47 988 630
Sum opptjent egenkapital		46 232 499	47 988 630
Sum egenkapital	6	50 910 905	52 667 037
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	38 497 602	40 517 010
Langsiktig konserngjeld	3	65 509 130	34 293 674
Øvrig langsiktig gjeld			44 285
Sum annen langsiktig gjeld		104 006 732	74 854 970
Sum langsiktig gjeld		104 006 732	74 854 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 430	2 500
Betalbar skatt	5	869 191	1 336 706
Kortsiktig konserngjeld	3	9 893 072	4 126 936
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	1 662 320	114 486
Sum kortsiktig gjeld		12 436 014	5 580 628
Sum gjeld		116 442 745	80 435 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 353 651	133 102 634



Organisasjonsnr: 989 147 692
EIENDOMSELSKAPET SANDVIK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Eiendomsselskapet Sandvik AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Addo Sign identifikasjonsnummer: b323202f-510d-47f0-b10b-a39be622626d

Org.nr.: 989 147 692

**Resultatregnskap**
Eiendomsselskapet Sandvik AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		25 000	0
Sum driftsinntekter		25 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	76 431	0
Annen driftskostnad	1	1 397 397	1 271 777
Sum driftskostnader		1 473 828	1 271 777
Driftsresultat		-1 448 828	-1 271 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 391 778	6 075 936
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	553 952	716 268
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	3	491 499	113 661
Annen renteinntekt		2 272 483	1 084 312
Annen finansinntekt		141 457	4 042
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	3 650 000	-501 426
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 915 456	1 017 587
Annen rentekostnad		1 323 826	700 898
Annen finanskostnad	4	1 400 000	39 038
Resultat av finansposter		561 888	6 738 122
Resultat før skattekostnad		-886 940	5 466 345
Skattekostnad på resultat	5	869 191	454 929
Resultat		-1 756 131	5 011 416
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Skattekostnad på ekstraordinært resultat		0	33 641
Resultat av ekstraordinære poster		0	-33 641
Årsresultat	6	-1 756 131	4 977 775
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	4 008 079
Avsatt til annen egenkapital		0	969 696
Overført fra annen egenkapital		1 756 131	0
Sum overføringer		-1 756 131	4 977 775



Balanse Eiendomsselskapet Sandvik AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	4 526 654	0
Sum varige driftsmidler		4 526 654	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4, 7	98 044 915	68 165 498
Lån til foretak i samme konsern	3	9 817 716	19 922 325
Investeringer i tilknyttet selskap	4	30 000	30 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	30 016 414	27 774 424
Investeringer i aksjer og andeler	4	115 584	3 765 565
Sum finansielle anleggsmidler		138 024 629	119 657 812
Sum anleggsmidler		142 551 283	119 657 812
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	0
Andre kortsiktige fordringer		98 380	102 000
Konsernfordringer	3	13 551 805	9 067 258
Sum fordringer		13 675 185	9 169 258
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 127 183	4 275 564
Sum omløpsmidler		24 802 368	13 444 822
Sum eiendeler		167 353 651	133 102 634

Addo Sign identifikasjonsnummer: b323202f-510d-47f0-b10b-a39be622626d



Balanse
Eiendomsselskapet Sandvik AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 545 199	1 545 198
Overkurs		6 906	6 906
Annen innskutt egenkapital		3 126 302	3 126 302
Sum innskutt egenkapital		4 678 407	4 678 406
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 232 499	47 988 630
Sum opptjent egenkapital		46 232 499	47 988 630
Sum egenkapital	6	50 910 905	52 667 037
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 497 602	40 517 010
Langsiktig konserngjeld	3	65 509 130	34 293 674
Øvrig langsiktig gjeld		0	44 285
Sum annen langsiktig gjeld		104 006 732	74 854 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 430	2 500
Betalbar skatt	5	869 191	1 336 706
Konserngjeld	3	9 893 072	4 126 936
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	1 662 320	114 486
Sum kortsiktig gjeld		12 436 014	5 580 628
Sum gjeld		116 442 745	80 435 598
Sum egenkapital og gjeld		167 353 651	133 102 634

Stavanger
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 driftsmidlets 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 opptjent 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 Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

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

Årsregnskapet er satt opp av autorisert regnskapsførerselskap.

Det er i løpet av 2022 utbetalt godtgjørelse til revisor, hhv. kr 86 700 for revisjon og kr 0 for andre tjenester.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 603 085	4 603 085
= Anskaffelseskost 31.12.22	4 603 085	4 603 085
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	76 431	76 431
= Bokført verdi 31.12.22	4 526 654	4 526 654
Årets ordinære avskrivninger	76 431	76 431
Økonomisk levetid	10-30 år	

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

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	9 817 716	19 922 325
Lån til tilknyttet selskap	30 016 414	27 774 424
Konsernfordringer	13 551 805	9 067 258
Sum	53 385 935	56 764 007

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

Selskapet har i 2020 fornyet låneavtalen med Strandsvingen Eiendom AS. Lånet er på 9 817 716 og har en rente tilsvarende effektiv rente på Eiendomsselskapet Sandvik AS' banklån i Handelsbanken AS pluss et påslag på 1,35 prosentpoeng med forfall 31.12.2025. I 2023 har konsernet satt opp en ny 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, som vil erstatte alle tidligere låneavtaler mellom disse selskapene. Selskapene som inngår/ deltar i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for eventuelle trekk i ordningen.

Selskapet har i 2021 utstedt et ansvarlig lån til Langgata Eiendom AS. Lånet er på 8 605 160 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 21 411 254 og har en rente basert på 3 mnd NIBOR pluss en margin på 8 %.

Gjeld	2022	2021
Lån fra selskap i samme konsern	65 509 130	34 293 674
Ansvarlig lån	0	44 285
Konsernkontoordning	9 773 773	4 081 657
Skyldig konsernbidrag	0	0
Annen kortsiktig konserngjeld	119 299	125 000
Sum	75 402 202	38 544 617

Selskapet har et ansvarlig lån fra Bay Capital AS med en ramme opptil kr 100.000.000,- med forfall 31.12.2024. I 2023 har konsernet satt opp en ny konsernkontoordning som vil erstatte dette lånet.

I 2022 har selskapet en kortsiktig gjeld til datterselskaper knyttet til konsernkontoordningen i Nordea Bank Norge ASA.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b323202f-510d-47f0-b10b-a39be622626d



Note 4 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balansført verdi
Anleggsmidler			
Kundekonto Formuesforvaltning		939	939
FO HitecVision V IS	10 625	220 377	10 625
FO Nordic Private Equity 2007 IS	104 020	333 329	104 020
Spj Øglænd AS	7 391 995	0	0
Sum	7 506 640	554 645	115 584

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 5 Skatt

Årets skattegrunnlag	2022	2021
Betalbar skatt	869 191	421 288
For mye/lite avsatt tidligere år	0	33 641
Sum skattekostnad	869 191	454 929

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-886 940	5 466 345
Permanente forskjeller	-1 874 338	-3 398 518
Endring i midlertidige forskjeller	1 320 369	0
Mottatt konsernbidrag	5 391 778	4 008 079
Årets skattegrunnlag	3 950 869	6 075 906

Betalbar skatt i balansen:	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	-317 000	454 929
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 186 191	881 777
Sum betalbar skatt i balansen	869 191	1 336 706

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	79 631	0	-79 631
Avsetning etter god regnskapsskikk	-1 400 000	0	1 400 000
Sum	-1 320 369	0	1 320 369

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt

	1 320 369	0	-1 320 369
--	-----------	---	------------

Utsatt skattefordel (22 %)

	0	0	0
--	---	---	---

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2022	2021
Resultat før skatt	-886 940	5 466 345
22 % skatt av resultat før skatt	-195 127	1 202 596
Permanente forskjeller 22 %	-412 354	-747 667
Beregnet skattekostnad	-607 481	454 929

Effektiv skattesats

	68,5 %	8,3 %
--	--------	-------

Addo Sign identifikasjonsnummer: b323202f-510d-47f0-b10b-a39be622626d



Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2021	1 545 198	6 906	3 126 302	47 988 630	52 667 037
Pr. 01.01.2022	1 545 198	6 906	3 126 302	47 988 630	52 667 037
Årets underskudd				-1 756 131	-1 756 131
Pr. 31.12.2022	1 545 198	6 906	3 126 302	46 232 499	50 910 905

Note 7 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Anskaffelses kost	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Aksjeselskapet Sandnes Sentrum Eiendom AS	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-2 851 165	-1 122 359
Langgata Eiendom AS	Stavanger	50,0%	50,0%	15 000	-1 289 962	-961 192
Mosvannet Utvikling AS	Stavanger	53,5%	53,5%	21 345 598	55 524 196	60 960 161
St. Olavs Gate 7 AS	Stavanger	100,0%	100,0%	29 879 417	21 571 298	-302 249
Strandsvingen Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	15 219 900	24 756 488	3 846 113
Vannkanten Eiendom AS	Stavanger	100,0%	100,0%	31 600 000	31 872 164	99 021
Sum				98 074 915	129 583 018	62 519 495

Eiendomsselskapet Sandvik AS eier 53,5 % av aksjene i Mosvannet Utvikling AS, som bygger boliger i Stavanger. Prosjektet blir ferdigstilt sommeren 2023. Boligprosjektet vil også utløse eieres proratariske 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.

Note 8 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.

Note 9 Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 497 602	40 517 010
Sum	38 497 602	40 517 010

Selskapet har lån i Handelsbanken med sikkerhet i datterselskapet Strandsvingen Eiendom AS's eiendom i Stavanger. I 2023 blir dette erstattet av konsernkontoordningen beskrevet i note 3, der involverte selskapers eiendommer inngår som felles sikkerhet. Pantstillelsen til Handelsbanken per. 31.12.2022 utgjør kr 120 000 000,-.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b323202f-510d-47f0-b10b-a39be622626d



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Marius Sandvik

2b805cbd-a3e8-41bc-9e02-69d06dee6e5f

22.06.2023 09:17

Dokumenter i transaksjonen

S14 A0rsregnskap 2022.pdf *Dette dokumentet*

ASS 20220622 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

VAN A0rsregnskap 2022.pdf

VAN 20230615 Styreprotokoll.pdf

VAN 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

ST7 20230615 Styreprotokoll.pdf

ST7 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

SEU A0rsregnskap 2022.pdf

SEU 20230615 Styreprotokoll.pdf

SAI A0rsregnskap 2022.pdf

SAI 20230615 Styreprotokoll.pdf

S14 20230615 Styreprotokoll.pdf

S14 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

OK2 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

OK2 20220622 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

LGE 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

LGE 20220622 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

L10 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

L10 20220622 Generalforsamlingsinnkalling.pdf

ASS 20230615 Generalforsamlingsinnkalling.pdf



Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



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 2022, 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 2022 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 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jan Kvalvik
statsautorisert revisor

Pennco document key: NKQTN-V7Z7M-MPY77-ONVV2-OP81-J-MT/MO



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."

Jan Kvalvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-497669

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-06-26 10:59:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NKOTN-V727M-MPY77-0NVV2-OP81-JMTVM0

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>