



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 863 152
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SARTOR HOLDING AS
Forretningsadresse:	Sartor Senter 5353 STRAUME

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Astrid Aag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	16	7 841 434	8 798 184
Leieinntekter	3	12 000	165 500
Annen driftsinntekt		2 289 181	1 119 594
Gevinst ved salg av eiendom	5, 17	683 295	13 573 600
Sum inntekter		10 825 910	23 656 878
Kostnader			
Lønnskostander	7	7 692 224	8 091 559
Ordinære avskrivninger	8	53 951	53 951
Annen driftskostnad	7	3 424 531	2 512 631
Tap ved salg av eiendom		33 197	263 025
Sum kostnader		11 203 903	10 921 166
Driftsresultat		-377 993	12 735 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselska		26 040 833	10 942 063
Inntekter på investering i T S	5	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	16	1 590 885	1 748 179
Annen renteinntekt		656 478	106 578
Annen finansinntekt		462	866
Sum finansinntekter		28 288 658	12 797 686
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	38 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	16	1 889 108	1 585 608
Annen rentekostnad	16	6 373 902	7 675 872
Annen finanskost		3 500	500 000
Sum finanskostnader		8 266 510	48 261 480
Netto finans		20 022 148	-35 463 794
Ordinært resultat før skattekostnad		19 644 155	-22 728 082
Skattekostnad	11	4 175 092	12 105 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 469 063	-34 833 864



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		15 469 063	-34 833 864
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		15 469 063	-34 833 864
Sum overføringer og disponeringer		15 469 063	-34 833 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av Software	20	1 611 496	1 336 496
Utsatt skattefordel	11	22 078 125	26 253 217
Sum immaterielle eiendeler		23 689 621	27 589 713
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	6, 12	7 489 159	10 549 959
Maskiner og anlegg	6, 12	0	0
Driftsløsøre, inventar	6, 12	8 992	62 943
Sum varige driftsmidler		7 498 151	10 612 902
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	199 262 234	177 622 234
Lån til foretak i samme konsern	16	31 176 802	30 565 492
Investeringer i tilknyttet selskap	5	310 789 988	310 789 988
Andre fordringer	14	840 929	3 764 451
Sum finansielle anleggsmidler		542 069 953	522 742 165
Sum anleggsmidler		573 257 725	560 944 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 310 000	12 500
Fordringer på tilknyttet selskap	16	26 000 000	29 058 000
Andre fordringer		33 936	96 569
Konsernfordringer	16	64 021 964	63 732 327
Sum fordringer		92 365 900	92 899 396
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	15	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 332 384	371 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 332 384	371 066
Sum omløpsmidler		97 716 054	93 288 232
SUM EIENDELER		670 973 779	654 233 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		395 106 826	384 597 763
Sum opptjent egenkapital		395 106 826	384 597 763
Sum egenkapital	9, 18	396 106 826	385 597 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	110 850 000	123 650 000
Gjeld til aksjonærer	16	44 075 064	46 120 183
Sum annen langsiktig gjeld		154 925 064	169 770 183
Sum langsiktig gjeld		154 925 064	169 770 183
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 059	25 406
Skyldige offentlige avgifter		1 720 614	1 792 161
Utbytte	9	2 480 000	
Kortsiktig konserngjeld	16	111 642 831	93 129 309
Annen kortsiktig gjeld	16	4 035 385	3 918 190
Sum kortsiktig gjeld		119 941 889	98 865 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		274 866 953	268 635 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 973 779	654 233 012



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Administrasjonshonorar	16	7 141 434	8 098 184
Leieinntekter	3	24 860 355	24 472 606
Annen driftsinntekt	5,17	142 124 568	52 340 059
Gevinst ved salg av eiendom		20 722 227	0
Sum inntekter		194 848 584	84 910 849
Kostnader			
Varekostnad		107 701 893	35 910 621
Lønnskostnad	7	9 503 385	9 821 759
Ordinære avskrivninger	6	11 196 399	10 184 853
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		0
Tap ved salg av eiendom		33 197	263 025
Andre driftskostnader	7	14 019 682	11 326 265
Sum kostnader		142 454 556	67 506 523
Driftsresultat		52 394 028	17 404 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	14 812 919	7 705 450
Annen renteinntekt		656 775	108 894
Annan finansinntekt		1 651	4 216
Sum finansinntekter		15 471 345	7 818 560
Annen rentekostnad	16	16 483 614	15 782 171
Annen finanskostnad		23 420	3 109
Sum finanskostnader		16 507 034	15 785 280
Netto finans		-1 035 689	-7 966 720
Ordinært resultat før skattekostnad		51 358 339	9 437 606
Skattekostnad	11	7 724 517	7 452 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 633 822	1 984 999
Årsresultat		43 633 822	1 984 999



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser		-572 590	-189 465
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 206 412	2 174 464



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling Software	20	1 611 496	1 336 496
Utsatt skattefordel	11	17 315 432	25 001 584
Sum immaterielle eiendeler		18 926 928	26 338 080
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	6, 12	550 251 896	553 722 465
Maskiner og anlegg	6, 12	74 173 664	77 392 924
Driftsløsøre, inventar	6, 12	824 988	671 367
Sum varige driftsmidler		625 250 548	631 786 756
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	224 483 354	209 670 435
Andre fordringer	14	840 929	3 764 451
Sum finansielle anleggsmidler		225 324 283	213 434 886
Sum anleggsmidler		869 501 759	871 559 722
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	19	9 881 951	42 157 131
Sum varer		9 881 951	42 157 131
Fordringer			
Kundefordringer		4 012 093	41 729 412
Fordring på tilknyttet selskap	16	26 000 000	29 058 000
Andre fordringer		118 968 778	2 701 461
Sum fordringer		148 980 871	73 488 873
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd	13	13 118 743	3 682 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 118 743	3 682 757
Sum omløpsmidler		171 999 335	119 346 531
SUM EIENDELER		1 041 501 094	990 906 253

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		304 314 685	265 068 273
Minoritetsinteresser		19 433 867	20 447 421
Sum opptjent egenkapital		323 748 552	285 515 694

Sum egenkapital	9, 18	324 748 552	286 515 694
------------------------	-------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	399 772 070	456 219 032
Gjeld til aksjonærer	16	44 075 064	46 120 183
Annen langsiktig gjeld		6 875 000	13 977 000
Sum annen langsiktig gjeld		450 722 134	516 316 215

Sum langsiktig gjeld		450 722 134	516 316 215
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		233 699 608	155 407 472
Leverandørgjeld		9 053 544	13 634 352
Betalbar skatt	11	38 364	33 844
Skyldige offentlige avgifter		1 267 620	1 976 498
Utbytte	9	2 920 964	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	16	19 050 308	17 022 178
Sum kortsiktig gjeld		266 030 408	188 074 344
Sum gjeld		716 752 542	704 390 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 501 094	990 906 253



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 633003

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 863 152
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SARTOR HOLDING AS
Forretningsadresse: Sartor Senter
5353 STRAUME

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Astrid Aag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	16	7 841 434	8 798 184
Leieinntekter	3	12 000	165 500
Annen driftsinntekt		2 289 181	1 119 594
Gevinst ved salg av eiendom 5, 17		683 295	13 573 600
Sum inntekter		10 825 910	23 656 878
Kostnader			
Lønnskostnader	7	7 692 224	8 091 559
Ordinære avskrivninger	8	53 951	53 951
Annen driftskostnad	7	3 424 531	2 512 631
Tap ved salg av eiendom		33 197	263 025
Sum kostnader		11 203 903	10 921 166
Driftsresultat		-377 993	12 735 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselska		26 040 833	10 942 063
Inntekter på investering i T S	5	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	16	1 590 885	1 748 179
Annen renteinntekt		656 478	106 578
Annen finansinntekt		462	866
Sum finansinntekter		28 288 658	12 797 686
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	38 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	16	1 889 108	1 585 608
Annen rentekostnad	16	6 373 902	7 675 872
Annen finanskost		3 500	500 000
Sum finanskostnader		8 266 510	48 261 480
Netto finans		20 022 148	-35 463 794
Ordinært resultat før skattekostnad		19 644 155	-22 728 082
Skattekostnad	11	4 175 092	12 105 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 469 063	-34 833 864
Årsresultat		15 469 063	-34 833 864
Overføringer og disponeringer			



Overføring annen egenkapital	15 469 063	-34 833 864
Sum overføringer og disponeringer	15 469 063	-34 833 864



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av Software	20	1 611 496	1 336 496
Utsatt skattefordel	11	22 078 125	26 253 217
Sum immaterielle eiendeler		23 689 621	27 589 713
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	6, 12	7 489 159	10 549 959
Maskiner og anlegg	6, 12	0	0
Driftsløsøre, inventar	6, 12	8 992	62 943
Sum varige driftsmidler		7 498 151	10 612 902
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	199 262 234	177 622 234
Lån til foretak i samme konsern	16	31 176 802	30 565 492
Investeringer i tilknyttet selskap	5	310 789 988	310 789 988
Andre fordringer	14	840 929	3 764 451
Sum finansielle anleggsmidler		542 069 953	522 742 165
Sum anleggsmidler		573 257 725	560 944 780
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 310 000	12 500
Fordringer på tilknyttet selskap	16	26 000 000	29 058 000
Andre fordringer		33 936	96 569
Konsernfordringer	16	64 021 964	63 732 327
Sum fordringer		92 365 900	92 899 396
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	15	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 332 384	371 066
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 332 384	371 066
Sum omløpsmidler		97 716 054	93 288 232



SUM EIENDELER		670 973 779	654 233 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		395 106 826	384 597 763
Sum opptjent egenkapital		395 106 826	384 597 763
Sum egenkapital	9, 18	396 106 826	385 597 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 12	110 850 000	123 650 000
Gjeld til aksjonærer	16	44 075 064	46 120 183
Sum annen langsiktig gjeld		154 925 064	169 770 183
Sum langsiktig gjeld		154 925 064	169 770 183
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 059	25 406
Skyldige offentlige avgifter		1 720 614	1 792 161
Utbytte	9	2 480 000	
Kortsiktig konserngjeld	16	111 642 831	93 129 309
Annen kortsiktig gjeld	16	4 035 385	3 918 190
Sum kortsiktig gjeld		119 941 889	98 865 066
Sum gjeld		274 866 953	268 635 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 973 779	654 233 012



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Administrasjonshonorar	16	7 141 434	8 098 184
Leieinntekter	3	24 860 355	24 472 606
Annen driftsinntekt	5,17	142 124 568	52 340 059
Gevinst ved salg av eiendom		20 722 227	0
Sum inntekter		194 848 584	84 910 849
Kostnader			
Varekostnad		107 701 893	35 910 621
Lønnskostnad	7	9 503 385	9 821 759
Ordinære avskrivninger	6	11 196 399	10 184 853
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		0
Tap ved salg av eiendom		33 197	263 025
Andre driftskostnader	7	14 019 682	11 326 265
Sum kostnader		142 454 556	67 506 523
Driftsresultat		52 394 028	17 404 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	14 812 919	7 705 450
Annen renteinntekt		656 775	108 894
Annan finansinntekt		1 651	4 216
Sum finansinntekter		15 471 345	7 818 560
Annen rentekostnad	16	16 483 614	15 782 171
Annen finanskostnad		23 420	3 109
Sum finanskostnader		16 507 034	15 785 280
Netto finans		-1 035 689	-7 966 720
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	11	7 724 517	7 452 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 633 822	1 984 999
Årsresultat		43 633 822	1 984 999
Minoritetsinteresser		-572 590	-189 465
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 206 412	2 174 464



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling Software	20	1 611 496	1 336 496
Utsatt skattefordel	11	17 315 432	25 001 584
Sum immaterielle eiendeler		18 926 928	26 338 080
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	6, 12	550 251 896	553 722 465
Maskiner og anlegg	6, 12	74 173 664	77 392 924
Driftsløsøre, inventar	6, 12	824 988	671 367
Sum varige driftsmidler		625 250 548	631 786 756
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
Andre fordringer	5	224 483 354	209 670 435
	14	840 929	3 764 451
Sum finansielle anleggsmidler		225 324 283	213 434 886
Sum anleggsmidler		869 501 759	871 559 722
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	19	9 881 951	42 157 131
Sum varer		9 881 951	42 157 131
Fordringer			
Kundefordringer		4 012 093	41 729 412
Fordring på tilknyttet selskap	16	26 000 000	29 058 000
Andre fordringer		118 968 778	2 701 461
Sum fordringer		148 980 871	73 488 873
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	13 118 743	3 682 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 118 743	3 682 757
Sum omløpsmidler		171 999 335	119 346 531
SUM EIENDELER		1 041 501 094	990 906 253



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		304 314 685	265 068 273
Minoritetsinteresser		19 433 867	20 447 421
Sum opptjent egenkapital		323 748 552	285 515 694

Sum egenkapital	9, 18	324 748 552	286 515 694
------------------------	--------------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	399 772 070	456 219 032
Gjeld til aksjonærer	16	44 075 064	46 120 183
Annen langsiktig gjeld		6 875 000	13 977 000
Sum annen langsiktig gjeld		450 722 134	516 316 215

Sum langsiktig gjeld		450 722 134	516 316 215
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		233 699 608	155 407 472
Leverandørgjeld		9 053 544	13 634 352
Betalbar skatt	11	38 364	33 844
Skyldige offentlige avgifter		1 267 620	1 976 498
Utbytte	9	2 920 964	
Annen kortsiktig gjeld	16	19 050 308	17 022 178
Sum kortsiktig gjeld		266 030 408	188 074 344

Sum gjeld		716 752 542	704 390 559
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 501 094	990 906 253
---------------------------------	--	----------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note 2 - Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor. Konsernet består pr. 31.12.2021 av morselskapet Sartor Holding AS, datterselskapene Sartor Parken (100 %), Sartorvegen 14 AS (100 %), Sartor Utvikling AS (100 %), Sotra Nærvarme AS (100 %), Sotra Kino AS (75 %), Sotra Vitensenter AS (100 %), Straumehagen AS (100 %), Eiendomsdrift Vest AS (100%), Portalene Eiendomsutvikling AS (100%), Portalen Medeie AS (100%), Regionens Hus AS (100%) og Altus Eiendom AS (59 %), samt datterdatterselskapene Sartorgården AS og Brannalsfjellet AS

Konsolideringsprinsipper Konsernregnskapet omfatter Sartor Holding AS og enheter hvor Sartor Holding AS har bestemmende innflytelse (datterselskaper). Bestemmende innflytelse oppnås når selskapet faktisk har kontroll over datterselskapenes økonomi og drift på en slik måte at det har fordeler av datterselskapets virksomhet. Bestemmende innflytelse vil normalt foreligge når Sartor Holding AS har en stemmeandel på mer enn 50 % gjennom eierskap eller avtaler. Konserndannelser regnskapsføres i henhold til oppkjøpsmetoden. Anskaffelseskost er summen av virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet av eiendeler som overdras og gjeld som pådras eller overtas som vederlag for kontroll av den oppkjøpte virksomheten, pluss kostnader som kan direkte henføres til konserndannelsen. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året er konsolidert fra/til tidspunktet for overføring av kontroll over enheten. De identifiserbare eiendeler og gjeld på transaksjonsdatoen regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonsdatoen. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert intern fortjeneste og urealisert gevinst og tap er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet under forutsetning om ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper Investeringer i selskaper med en eierpost på mellom 20 % og 50 % og hvor Sartor Holding AS har en betydelig innflytelse, betraktes som tilknyttede selskaper og regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av resultat er presentert på egen linje under finansposter. Investeringer i tilknyttede selskaper og datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i Sartor Holding AS? selskapsregnskap. Klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. 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 fordringer. Pensjoner Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger for de ansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper. Skatter Konsernet Sartor Holding AS er underlagt ordinær norsk inntektsbeskatning. Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktig inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen. Inntekter og kostnader Konsernets inntekter er i all hovedsak knyttet til utleie av fast eiendom og viderefakturering av kostnader til leietakerne, samt inntekter fra boligbygging. Inntekten regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. For konsernet aktivitet knyttet til boligbygg, følges prinsippene for langsiktige tilvirkningskontrakter, og prinsippene for løpende avregning legges til grunn. Det vil si at inntekter og kostnader i prosjektet bokføres i takt med ferdigstillelsesgraden. Inntekten er tillagt relativ andel av budsjettert fortjeneste, slik at vi får en jevn fordeling av prosjektresultatet. Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt. Kontantstrømoppstilling Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på operasjonelle aktiviteter, investerings- og finansieringsaktiviteter. Oppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode og viser de enkelte aktiviteters virkning på beholdning av betalingsmidler.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

7

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1604552.00	80228.00	9224.00

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

6.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note 2 - Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor. Konsernet består pr. 31.12.2021 av morselskapet Sartor Holding AS, datterselskapene Sartor Parken (100 %), Sartorvegen 14 AS (100 %), Sartor Utvikling AS (100 %), Sotra Nærvarme AS (100 %), Sotra Kino AS (75 %), Sotra Vitensenter AS (100 %), Straumehagen AS (100 %), Eiendomsdrift Vest AS (100%), Portalene Eiendomsutvikling AS (100%), Portalen Medeie AS (100%), Regionens Hus AS (100%) og Altus Eiendom AS (59 %), samt datterdatterselskapene Sartorgården AS og Brannalsfjellet AS

Konsolideringsprinsipper Konsernregnskapet omfatter Sartor Holding AS og enheter hvor Sartor Holding AS har bestemmende innflytelse (datterselskaper). Bestemmende innflytelse oppnås når selskapet faktisk har kontroll over datterselskapenes økonomi og drift på en slik måte at det har fordeler av datterselskapets virksomhet. Bestemmende innflytelse vil normalt foreligge når Sartor Holding AS har en stemmeandel på mer enn 50 % gjennom eierskap eller avtaler. Konserndannelser regnskapsføres i henhold til oppkjøpsmetoden. Anskaffelseskost er summen av virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet av eiendeler som overdras og gjeld som pådras eller overtas som vederlag for kontroll av den oppkjøpte virksomheten, pluss kostnader som kan direkte henføres til konserndannelsen. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året er konsolidert fra/til tidspunktet for overføring av kontroll over enheten. De identifiserbare eiendeler og gjeld på transaksjonsdatoen regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonsdatoen. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert intern fortjeneste og urealisert gevinst og tap er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet under forutsetning om ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper Investeringer i selskaper med en eierpost på mellom 20 % og 50 % og hvor Sartor Holding AS har en betydelig innflytelse, betraktes som tilknyttede selskaper og regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av resultat er presentert på egen linje under finansposter. Investeringer i tilknyttede selskaper og datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i Sartor Holding AS? selskapsregnskap. Klassifisering av eiendeler og gjeld Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. 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 fordringer. Pensjoner Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger for de ansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper. Skatter Konsernet Sartor Holding AS er underlagt ordinær norsk inntektsbeskatning. Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktig inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen. Inntekter og kostnader Konsernets inntekter er i all hovedsak knyttet til utleie av fast eiendom og viderefakturering av kostnader til leietakerne, samt inntekter fra boligbygging. Inntekten regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. For konsernet aktivitet knyttet til boligbygg, følges prinsippene for langsiktige tilvirkningskontrakter, og prinsippene for løpende avregning legges til grunn. Det vil si at inntekter og kostnader i prosjektet bokføres i takt med ferdigstillelsesgraden. Inntekten er tillagt relativ andel av budsjettert fortjeneste, slik at vi får en jevn fordeling av prosjektresultatet. Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt. Kontantstrømoppstilling Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på operasjonelle aktiviteter, investerings- og finansieringsaktiviteter. Oppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode og viser de enkelte aktiviteters virkning på beholdning av betalingsmidler.

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	1.00	1000.00	1000.00
B-aksjer	2.00	1000.00	2000.00
C-aksjer	248.00	1000.00	248000.00
D-aksjer	124.00	1000.00	124000.00
E-aksjer	3.00	1000.00	3000.00
F-aksjer	2.00	1000.00	2000.00
G-aksjer	248.00	1000.00	248000.00
H-aksjer	372.00	1000.00	372000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
John E Einarsen	1.00	0.10%	A-aksjer
John E Einarsen	3.00	0.30%	E-aksjer
Jarle Rennedal	248.00	24.80%	C-aksjer
Ernst M Einarsen	124.00	12.40%	D-aksjer
Lill Knutsen	248.00	24.80%	G-aksjer
Ove N Einarsen	124.00	12.40%	H-aksjer
Yvonne M Einarsen Wikholm	124.00	12.40%	H-aksjer
Per Jarle Einarsen	124.00	12.40%	H-aksjer
Erik Rennedal	2.00	0.20%	B-aksjer
Erik Rennedal	2.00	0.20%	F-aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	1000.00	100.00%

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------



1604552.00 80228.00 9224.00

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

10.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Sartor Parken AS - Straume	100.00%	100.00%	68435919.00	3512910.00
Sartor Nærvarme AS - Straume	100.00%	100.00%	46622660.00	1879438.00
Altus Eiendom AS - Straume	59.00%	59.00%	52383893.00	-1456816.00
Sartorvegen 14 AS - Straume	100.00%	100.00%	19883588.00	-765057.00
Sartor Utvikling AS - Straume	100.00%	100.00%	1584172.00	130148.00
Sotra Kino AS - Straume	75.00%	75.00%	874018.00	98817.00
Sotra Vitensenter AS - Straume	100.00%	100.00%	-3132913.00	-100989.00
Straumehagen AS - Straume	100.00%	100.00%	3616457.00	760741.00
Portalen Eiendomsutvikling AS- Straume	100.00%	100.00%	5020002.00	12187309.00
Portalen Medeie AS - Straume	100.00%	100.00%	200000.00	0.00
Eiendomsdrift Vest AS - Straume	100.00%	100.00%	903102.00	-186899.00
Regionens Hus AS - Straume	100.00%	100.00%	495565.00	-128704.00
Sartor Storsenter AS - Straume	40.00%	40.00%	776765089.00	36344353.00
Sartorgården Eiendomsutvikling AS - Straume	50.00%	50.00%	1526524.00	470292.00
Straumehagen Eiendomsutvikling AS - Straume	33.00%	33.00%	1002000.00	-11286.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets
konsernregnsk.: Nei



Sartor Holding AS

Org. nr 979 863 152

ÅRSBERETNING FOR 2021

VIRKSOMHETENS ART OG STED

Sartor Holding AS er et holdingselskap som har som hovedformål å eie og drifte eiendomsselskaper. Selskapet er morselskap i konsernet «Sartor Holding», og selskapets administrasjon forvalter datterselskapene. Aktiviteten skjer med utgangspunkt i selskapets lokaler på Straume i Øygarden Kommune.

SELSKAPETS STILLING OG RESULTAT

Selskapets hadde i 2021 et resultat etter skatt på NOK 15 469 064, mot et resultat etter skatt på kr. – 34 833 865 for 2020. I 2021 har selskapet mottatt betydelig konsernbidrag fra datterselskapene, som gjenspeiles i resultatet.

Ved årsskiftet var egenkapitalen i selskapet NOK 396 106 826 mot NOK 385 597 763 ved utgangen av 2020. Dette utgjorde 59 % av totalkapitalen, tilsvarende som ved utgangen av 2020.

Styret mener at fremlagte årsregnskap gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av virksomheten og dennes stilling.

FORTSATT DRIFT

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende, og sykefraværet var i 2021 på 2,6 %. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

Styret består av fem menn og en kvinne. Ved årets slutt var det 6 ansatte, 4 kvinner og 2 menn. Selskapet er fornøyd med å ha oppnådd selskapets mål om en lik fordeling mellom kjønn ved ansettelse.

Konsernet har tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder med dekning opp til MNOK 20.

YTRE MILJØ

Gjennom avtaler med Sartor Storsenter AS er det tilrettelagt for en miljømessig avfallssortering og etterbehandling av avfall.

Nye prosjekter som Grønahagen Borettslag gjennomføres i samsvar med Husbanken skjerpede miljøkrav fra 2020.



Sartor Nærvarme AS utvider leveransene til å omfatte alle konsernets bolig- og næringsbygg. Dette innebærer en ytterligere satsing på grønn energi ved utnyttelse av kapasitet i det geotermiske anlegget i og under Kystbygarasjen.

Etter styrets oppfatning forurenser virksomheten i liten grad det ytre miljø.

FREMTIDSUTSIKTER

Ved avleggelse av regnskapet er norsk økonomi, næringsliv og samfunnsliv fortsatt preget av krigen i Ukraina. Varehandelen i Norge har under press, og marginene for mange av våre leietakere er redusert. Pandemien viste oss at nærmiljøet favner om de arbeidsplassene og den aktiviteten konsernet utgjør, og dette ser vi at fortsetter. Den største utfordringen er leveranser av enkeltprodukter og byggematerialer, men så langt har våre leverandører funnet gode alternative løsninger.

Folketallsveksten i kommunen er nå på vei opp igjen, og dette har direkte innvirkning på omsetning av leiligheter i prosjektene våre. I Grønahagen Borettslag er alle leiligheten solgt, og vi har god fart på salget i Kysthagen. Styrets klare oppfatning at det skal satses ytterligere på boligutvikling i og i nærheten av kommunesenteret som et av konsernets hovedfokusområder. En ser en økende politisk positivitet til transformasjon av Straume som et urbant boligområde, og den nylig vedtatte Byvekstavtalen åpner for større og snarlige investeringer i nødvendig oppgradering av infrastruktur i sentrum.

FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet utvikler software for bygge- og forvaltningsvirksomhet.

KONSERNETS STILLING OG RESULTAT

Konsernets driftsinntekter var i 2020 NOK 194 848 584 mot NOK 84 910 849 året før. Økningen skyldes konsernet i 2021 har resultatført tidligere konserninterne salg av tomter, samt at prosjektet Grønahagen Borettslag er ferdigstilt.

Sartor Storsenter AS, som er den største investeringen til Sartor Holding AS, behandles som tilknyttet selskap. Leieinntektene og kostnader knyttet til drift av senteret kommer ikke inn i selskapets regnskap, men andel av resultat presenteres netto som inntekt i tilknyttet selskap. Nedskrivningen på aksjene er reversert i konsernet, ettersom konsernverdien av Sartor Storsenter fortsatt er under markedsverdi.

Driftsresultatet for 2021 er NOK 52 394 556 mot NOK 17 404 326 i 2020. Årsresultatet ble på NOK 43 633 822 mot NOK 1 984 999 for 2020.

FINANSIELLE FORHOLD

Det meste av konsernets eksterne lånebehov er plassert i morselskapet, og er i hovedsak knyttet til aksjer i Sartor Storsenter AS og finansiering av datterselskapene Sartor Parken AS, Sartorgården AS, Straumehagen AS og Sartor Nærvarme AS. Det vises til selskaperenes egne regnskaper for ytterligere informasjon.

Styret vurderer løpende behovet for å redusere konsernets finansielle risiko, og benytter seg i enkelttilfeller av rentesikringsinstrumenter. Det reduserte markedsrenten har medført at konsernets snittrente er redusert.



Risikoen for at motparter ikke har økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser ansees ikke som høyere enn tidligere år. Våre leietakere og øvrige kunder ser ut til å ha håndtert det utfordrende året tilfredsstillende. Konsernet har historisk sett hatt lite tap på fordringer på leietakere, og det er ikke forventet store endringer i dette bildet i kommende år.

Selskap	Eierandel	Egenkapital 2021	Resultat 2021
Sartor Storsenter AS	40 %	776 765 089	36 344 353
Sartor Parken AS	100 %	68 435 919	3 512 910
Sartorgården AS	100 %	10 732 210	3 145 291
Sartor Nærvarme AS	100 %	46 622 660	1 879 438
Altus Eiendom AS	59 %	52 383 893	-1 456 816
Sartorvegen 14 AS	100 %	19 883 588	-765 057
Sartor Utvikling AS	100 %	1 584 172	130 148
Sotra Kino AS	75 %	874 018	98 817
Sotra Vitensenter AS	100 %	-3 132 913	-100 989
Straumehagen AS	100 %	3 616 457	760 741
Portalen Eiendomsutvikling AS	100 %	5 020 002	12 187 309
Regionens Hus AS	100 %	495 565	-128 704
Eiendomsdrift Vest AS	100 %	903 102	-186 899

SARTOR STORSENTER

Sartor Storsenter har en høy utleiegrad, og holder fortsatt godt stand i forhold til de utfordringene som er knytt til jevnt økende internetthandel. Styret tro på økt aktivitet også i årene fremover.

Sartor Storsenter AS eies av Olav Thon Eiendomsselskap ASA (60%) og Sartor Holding AS (40%). Sartor Holding AS forvalter eiendommene.

EIENDOMSTRANSAKSJONER

Ervervede eiendomsselskap:

Ferdigstillelse av Grønaturnet og Grønahagen Borettslag i 2021.

Oppstart på prosjektet Kysthagen Sameie, som gjennomføres i Altus Eigedom AS sin regi.

Solgte eiendommer:

Konsernet har solgt Grønahagen Borettslag i 2021, samt Bildøy utbygging AS, hvor Sartorlunden barnehage ligger.

KONSERNETS MILJØSATSING

Sartor Storsenter AS jobber aktivt for å tilfredsstillende miljømessige krav til forvaltning og drift av handelssenteret. Konsernet har også tilrettelagt fremtidsrettede energiløsning ved å bruke temperaturen i fjellet under senteret som kilde for oppvarming og kjøling (geoenergiløsning).



Fremtidsutsikter

Ved avleggelse av regnskapet er norsk økonomi, næringsliv og samfunnsliv preget av krigen i Ukraina. Selskapets leietakere viser vekst i omsetning sammenlignet med tidligere år. Med gradvis gjenåpning av samfunnet, og en ferie i lokale omgivelser, gir grunn til økt optimisme. Utviklingen fremover vil fortsatt være avhengig av vaksineprosessen og myndighetenes innføring av tiltak.

Styret vurderer at Sartor Holding AS sin markedsposisjon gir et godt grunnlag for fortsatt positive resultater.

Straume, 16. juni 2022

Jarle Rennedal
Styrets leder

John Ernst Einarsen
Styremedlem

Erik Magne Rennedal
Styremedlem

Ernst Morten Einarsen
Styremedlem

Lill Knutsen
Styremedlem

Per Jarle Einarsen
Styremedlem

Astrid Aag
Daglig leder



Konsernet Sartor Holding AS

RESULTATREGNSKAP

Morselskapet		NOTER	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Konsernet	
2020	2021			2021	2020
8 798 184	7 841 434	16	Administrasjonshonorar	7 141 434	8 098 184
165 500	12 000	3	Leieinntekter	24 860 355	24 472 606
1 119 594	2 289 181		Annen driftsinntekt	142 124 568	52 340 059
13 573 600	683 295	5, 17	Gevinst ved salg av eiendom	20 722 227	0
<u>23 656 878</u>	<u>10 825 910</u>		Sum driftsinntekter	<u>194 848 584</u>	<u>84 910 849</u>
0	0		Varekostnad	107 701 893	35 910 621
8 091 559	7 692 224	7	Lønnskostnader mm	9 503 385	9 821 759
53 951	53 951	6	Ordinære Avskrivninger	11 196 399	10 184 853
0	0	6	Nedskrivninger	0	0
263 025	33 197		Tap ved salg av eiendom	33 197	263 025
2 512 631	3 424 531	7	Annen driftskostnad	14 019 682	11 326 265
<u>10 921 166</u>	<u>11 203 903</u>		Sum driftskostnader	<u>142 454 556</u>	<u>67 506 523</u>
12 735 712	-377 993		Driftsresultat	52 394 028	17 404 326
			FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
10 942 063	26 040 833		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	0	5	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	14 812 919	7 705 450
1 748 179	1 590 885	16	Renteinntekt fra fortak i samme konsern	0	0
106 578	656 478		Annen renteinntekt	656 775	108 894
866	462		Annen finansinntekt	1 651	4 216
38 500 000	0		Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		
1 585 608	1 889 108	16	Rentekostnad fra foretak i sammen konsern	0	0
7 675 872	6 373 902	16	Annen rentekostnad	16 483 614	15 782 171
500 000	3 500		Annen finanskostnad	23 420	3 109
<u>-35 463 794</u>	<u>20 022 149</u>		Netto finansresultat	<u>-1 035 689</u>	<u>-7 966 720</u>
-22 728 082	19 644 156		Ordinært resultat før skattekostnad	51 358 339	9 437 606
12 105 782	4 175 092	11	Skattekostnad på ordinært resultat	7 724 517	7 452 607
<u>-34 833 864</u>	<u>15 469 064</u>		ÅRSRESULTAT	43 633 822	1 984 999
			Minoritetens andel	-572 590	-189 465
			Majoritetens andel	44 206 412	2 174 464
			OVERFØRINGER		
0	12 989 064		Avsatt til annen egenkapital		
-34 833 865	0		Overført fra annen egenkapital		
0	2 480 000		Foreslått utbytte		
<u>-34 833 864</u>	<u>15 469 064</u>		Sum overført		



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

Morselskapet				Konsernet	
2020	2021	NOTER	EIENDELER	2021	2020
			Anleggsmidler		
			Immaterielle eiendeler		
1 336 496	1 611 496	20	Utvikling av software	1 611 496	1 336 496
26 253 217	22 078 125	11	Utsatt skattefordel	17 315 432	25 001 584
<u>27 589 713</u>	<u>23 689 621</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>18 926 928</u>	<u>26 338 080</u>
			Varige driftsmidler		
10 549 959	7 489 159	6, 12	Tomter og annen fast eiendom	550 251 896	553 722 465
0	0	6, 12	Maskiner og anlegg	74 173 664	77 392 924
62 943	8 992	6, 12	Driftsløsøre, inventar o.l	824 988	671 367
<u>10 612 902</u>	<u>7 498 151</u>		Sum varige driftsmidler	<u>625 250 548</u>	<u>631 786 756</u>
			Finansielle anleggsmidler		
177 622 234	199 262 234	4	Investering i datterselskap	0	0
			Lån til tilknyttet selskap	0	0
30 565 492	31 176 802	16	Lån til foretak i samme konsern	0	0
310 789 988	310 789 988	5	Investeringer i tilknyttet selskap	224 483 354	209 670 435
0	0	15	Investeringer i aksjer og andeler	0	0
3 764 451	840 929	14	Obligasjoner og andre fordringer	840 929	3 764 451
<u>522 742 165</u>	<u>542 069 952</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>225 324 283</u>	<u>213 434 886</u>
560 944 780	573 257 724		Sum anleggsmidler	869 501 759	871 559 722
			Omløpsmidler		
<u>0</u>	<u>0</u>	19	Varer	<u>9 881 951</u>	<u>42 157 131</u>
			Fordringer		
63 732 327	64 021 964	16	Fordring på konsernselskap	0	0
29 058 000	26 000 000	16	Fordring på tilknyttet selskap	26 000 000	29 058 000
12 500	2 310 000		Kundefordringer	4 012 093	41 729 412
96 570	33 937		Andre fordringer	118 968 778	2 701 461
<u>92 899 398</u>	<u>92 365 901</u>		Sum fordringer	<u>148 980 871</u>	<u>73 488 873</u>
			Investeringer		
17 770	17 770	15	Markedsbaserte aksjer	17 770	17 770
<u>17 770</u>	<u>17 770</u>		Sum investeringer	<u>17 770</u>	<u>17 770</u>
371 066	5 332 384	13	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>13 118 743</u>	<u>3 682 757</u>
<u>93 288 234</u>	<u>97 716 055</u>		Sum omløpsmidler	<u>171 999 335</u>	<u>119 346 531</u>
654 233 014	670 973 779		SUM EIENDELER	<u>1 041 501 094</u>	<u>990 906 253</u>



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

2020	2021	NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	Konsernet 2021	Konsernet 2020
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 000 000	1 000 000	8	Aksjekapital	1 000 000	1 000 000
<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
			Opptjent egenkapital		
384 597 763	395 106 826		Annen egenkapital	304 314 685	265 068 273
<u>384 597 763</u>	<u>395 106 826</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>304 314 685</u>	<u>265 068 273</u>
0	0		Minoritetsinteresse	19 433 867	20 447 421
<u>385 597 763</u>	<u>396 106 826</u>	9, 18	Sum egenkapital	<u>324 748 552</u>	<u>286 515 694</u>
			Gjeld		
			Annen langsiktig gjeld		
123 650 000	110 850 000	10, 12	Gjeld til kredittinstitusjoner	399 772 070	456 219 032
46 120 183	44 075 064	16	Gjeld til aksjonær	44 075 064	46 120 183
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	6 875 000	13 977 000
<u>169 770 183</u>	<u>154 925 064</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>450 722 134</u>	<u>516 316 215</u>
			Kortsiktig gjeld		
			Gjeld til kredittinstitusjoner	233 699 608	155 407 472
25 406	63 059		Leverandørgjeld	9 053 544	13 634 352
0	0	11	Betalbar skatt	38 364	33 844
1 792 161	1 720 614		Skyldige offentlige avgifter	1 267 620	1 976 498
93 129 309	111 642 831	16	Gjeld til konsernselskaper	0	0
0	2 480 000	9	Foreslått utbytte	2 920 964	0
3 918 190	4 035 384	16	Annen kortsiktig gjeld	19 050 308	17 022 178
<u>98 865 066</u>	<u>119 941 888</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>266 030 408</u>	<u>188 074 344</u>
<u>268 635 250</u>	<u>274 866 952</u>		Sum gjeld	<u>716 752 542</u>	<u>704 390 559</u>
<u>654 233 012</u>	<u>670 973 779</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>1 041 501 094</u>	<u>890 906 253</u>

Øygarden, 16. juni 2022

Jarle Rennedal
Styrets leder

Ernst Morten Einarsen
styremedlem

Erik Magne Rennedal
Styremedlem

John Ernst Einarsen
Styremedlem

Lill Knutsen
Styremedlem

Per Jarle Einarsen
Styremedlem

Astrid Aag
Daglig leder



Konsernet Sartor Holding AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskapet				Konsernet	
2020	2021	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2021	2020
-22 728 083	19 644 156	Ordinært resultat før skattekostnad		51 358 339	9 437 606
0	0	Periodens betalte skatt		-33 844	-63 164
53 951	53 951	Ordinære avskrivninger		11 196 399	10 184 853
38 763 025	33 197	Gevinst/tap og nedskrivning av aksjer og driftsmidler		5 942 505	-7 442 425
-3 871	-2 297 500	Endring i kundefordringer		37 717 319	-37 160 796
-52 419	37 653	Endring i leverandørgjeld		-4 580 808	-26 039 709
0	0	Endring i varebeholdning		32 275 180	-37 080 906
-6 391 273	5 924 142	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		-89 619 307	2 383 637
9 641 330	23 395 599	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		44 255 783	-85 780 904
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
-672 642	-727 397	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		-53 074 344	-98 781 028
2 450 000	3 513 197	Innbetaling ved salg av driftsmidler		3 513 197	2 450 000
-200 000	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer og utbytte		0	0
0	2 043 295	Innbetaling ved salg av aksjer		2 043 295	0
0	0	Utbetaling etablering av virksomhet og kapitalinnskudd		0	0
0	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer		0	0
1 577 358	4 829 095	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-47 517 852	-96 331 028
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
0	0	Innbetaling av opptak av ny langsiktig gjeld		78 292 136	60 886 582
-15 505 570	-14 845 119	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-143 886 217	-32 048 737
0	0	Innbetaling av opptak av ny kortsiktig gjeld		78 292 136	155 407 472
0	0	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0
3 982 611	-8 428 258	Ut- og innbetalinger knyttet til konsernmellomværende		0	0
0	0	Utbetaling knyttet til langsiktig konsernlån		0	0
0	0	Utbetaling av utbytte		0	0
-11 522 959	-23 273 377	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		12 698 055	184 245 317
-304 271	4 951 317	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.		9 435 986	2 133 385
675 337	371 067	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01.		3 682 757	1 549 372
371 067	5 322 384	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.		13 118 743	3 682 757



Sartor Holding AS

Noter til konsernregnskap 2021

Note 1 - Generelt

Sartor Holding AS er morselskap i konsernet og hjemmehørende i Norge, med kontoradresse Sartor Storsenter, 5353 Straume. Konsernregnskapet for regnskapsåret 2021 omfatter Sartor Holding AS og dets datterselskaper og konsernets andeler i tilknyttede selskaper som vist i note 4 og 5. Hovedaktiviteten i selskapet og i konsernet er beskrevet i note 3.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Konsernet

Konsernet består pr. 31.12.2021 av morselskapet Sartor Holding AS, datterselskapene Sartor Parken (100 %), Sartorvegen 14 AS (100 %), Sartor Utvikling AS (100 %), Sotra Nærvarme AS (100 %), Sotra Kino AS (75 %), Sotra Vitensenter AS (100 %), Straumehagen AS (100 %), Eiendomsdrift Vest AS (100%), Portalene Eiendomsutvikling AS (100%), Portalen Medeie AS (100%), Regionens Hus AS (100%) og Altus Eiendom AS (59 %), samt datterdatterselskapene Sartorgården AS og Brannaldsfjellet AS

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Sartor Holding AS og enheter hvor Sartor Holding AS har bestemmende innflytelse (datterselskaper). Bestemmende innflytelse oppnås når selskapet faktisk har kontroll over datterselskapenes økonomi og drift på en slik måte at det har fordeler av datterselskapets virksomhet. Bestemmende innflytelse vil normalt foreligge når Sartor Holding AS har en stemmeandel på mer enn 50 % gjennom eierskap eller avtaler.

Konserndannelser regnskapsføres i henhold til oppkjøpsmetoden. Anskaffelseskost er summen av virkelige verdier på oppkjøpstidspunktet av eiendeler som overdras og gjeld som pådras eller overtas som vederlag for kontroll av den oppkjøpte virksomheten, pluss kostnader som kan direkte henføres til konserndannelsen. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året er konsolidert fra/til tidspunktet for overføring av kontroll over enheten.

De identifiserbare eiendeler og gjeld på transaksjonsdatoen regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonsdatoen.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert intern fortjeneste og urealisert gevinst og tap er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet under forutsetning om ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i selskaper med en eierpost på mellom 20 % og 50 % og hvor Sartor Holding AS har en betydelig innflytelse, betraktes som tilknyttede selskaper og regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andel av resultat er presentert på egen linje under finansposter.

Investeringer i tilknyttede selskaper og datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i Sartor Holding AS' selskapsregnskap.



Sartor Holding AS

Noter til konsernregnskap 2021

Note 2 fortsetter

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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 fordringer.

Pensjoner

Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger for de ansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Skatter

Konsernet Sartor Holding AS er underlagt ordinær norsk inntektsbeskatning.

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Inntekter og kostnader

Konsernets inntekter er i all hovedsak knyttet til utleie av fast eiendom og viderefakturering av kostnader til leietakerne, samt inntekter fra boligbygging.

Inntekten regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

For konsernet aktivitet knyttet til boligbygg, følges prinsippene for langsiktige tilvirkningskontrakter, og prinsippene for løpende avregning legges til grunn. Det vil si at inntekter og kostnader i prosjektet bokføres i takt med ferdigstillelsesgraden. Inntekten er tillagt relativ andel av budsjettert fortjeneste, slik at vi får en jevn fordeling av prosjektresultatet.

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på operasjonelle aktiviteter, investerings- og finansieringsaktiviteter. Oppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode og viser de enkelte aktiviteters virkning på beholdning av betalingsmidler.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 3 - Segmentinformasjon

Konsernet driver med utleie av forretnings- og kontorlokaler i forbindelse med Sartor Senter og omkringliggende eiendommer på Straume.

Leieinntekter	2021	2020
Leieinntekter butikk	20 587 415	19 968 794
Leieinntekter kontor	4 237 066	4 465 716
Andre leieinntekter	35 874	38 096
Sum	24 860 355	24 472 606

Selskapet har ikke en geografisk fordeling av sine inntekter, da all virksomhet foregår på Straume i Øygarden kommune.

Note 4 - Datterselskap

Aksjer og andeler eid direkte av Sartor Holding AS (mor)

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi	Egenkapital 2021	Resultat 2021
Sartor Parken AS	Straume	100 %	100 %	73 949 568	68 435 919	3 512 910
Sartor Nærvarme AS	Straume	100 %	100 %	42 108 660	46 622 660	1 879 438
Altus Eiendom AS	Straume	59 %	59 %	14 270 355	52 383 893	-1 456 816
Sartorvegen 14 AS	Straume	100 %	100 %	56 415 655	19 883 588	-765 057
Sartor Utvikling AS	Straume	100 %	100 %	4 106 500	1 584 172	130 148
Sotra Kino AS	Straume	75 %	75 %	81 495	874 018	98 817
Sotra Vitensenter AS	Straume	100 %	100 %	0	-3 132 913	-100 989
Straumehagen AS	Straume	100 %	100 %	1 000 000	3 616 457	760 741
Portalen Eiendomsutvikling AS	Straume	100 %	100 %	5 030 000	5 020 002	12 187 309
Portalen Medeie AS	Straume	100 %	100 %	200 000	200 000	0
Eiendomsdrift Vest AS	Straume	100 %	100 %	1 100 000	903 102	-186 899
Regionens Hus AS	Straume	100 %	100 %	1 000 000	495 565	-128 704
Sum datterselskaper				199 262 234		

Investeringen i Sotra Vitensenter AS er nedskrevet til null ettersom selskapet også har gjeld til morselskapet.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 - Tilknyttet selskap

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2021	Egenkapital 2021
Sartor Storsenter AS	Straume	40 %	40 %	36 344 353	776 765 089
Sartorgården Eiendomsutvikling AS	Straume	50 %	50 %	470 292	1 526 524
Straumehagen Eiendomsutvikling AS	Straume	33 %	33 %	-11 286	1 002 000
IslandGarden AS	Rong	10 %	10 %	285 801	402 651

Aksjene i Sartor Storsenter AS er eid av Sartor Holding AS, og balanseført til kostpris på kr. 310 540 000, etter nedskrivning på kr. 38 500 000 i 2020. Bakgrunnen for nedskrivning var usikkerhet knyttet til verdsettelse av eiendom. Aksjene i Islandgarden AS eies av Sartor Holding AS, og er bokført til kr. 249 988, etter nedskrivning på kr. 500 000 i 2019. Aksjene i Sartorgården Eiendomsutvikling AS og Straumehagen Eiendomsutvikling AS er eid av Altus Eiendom AS.

Endring i balanseført verdi i konsernet kan spesifiseres som følger:

	Sartor Storsenter AS	Straumehagen Eiendoms- utvikling AS	Sartorgården Eiendoms- utvikling AS	IslandGarden AS	Totalt
Verdi pr. 1.1.2021	205 183 217	831 354	3 625 231	30 632	209 670 434
Tilgang i perioden	0	0	0	0	0
Nedskrivning i perioden	0	0	0	0	0
Resultatandel	14 537 741	-3 724	235 146	43 756	14 812 919
Utdelt utbytte	0	0	0	0	0
Verdi pr. 31.12.2021	219 720 958	827 630	3 860 377	74 388	224 483 354



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 6 - Varige driftsmidler

Morselskapet	Tomter og prosjekter	Inventar, utstyr m.m.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	16 310 507	715 033	17 025 540
Tilgang i året	452 397	0	452 397
Avgang i året	-3 513 197	0	-3 513 197
Anskaffelseskost pr. 31.12	13 249 707	715 033	13 964 740
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.	5 760 548	652 090	6 412 638
Årets av- og nedskrivninger	0	53 951	53 951
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	5 760 548	706 041	6 466 589
Bokført verdi pr. 31.12.	7 489 159	8 992	7 498 151

Prosentstørrelse for ordinære avskrivninger 0 % 20 - 33 %

Alle driftsmidler avskrives lineært.

Konsernet	Tomter og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	615 012 553	96 206 234	24 051 729	735 270 516
Tilgang i året	39 793 023	7 415 704	5 590 617	52 799 344
Avgang i året				0
Avgang ved salg av datterselskap	-36 052 066	-8 088 501	-5 248 426	-49 388 993
Anskaffelseskost pr. 31.12	618 753 510	95 533 437	24 393 920	738 680 867
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.	61 290 088	18 813 310	23 380 362	103 483 760
Årets av- og nedskrivninger	8 461 366	2 546 463	188 570	11 196 399
Avgang ved salg av datterselskap	-1 249 840			-1 249 840
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	68 501 614	21 359 773	23 568 932	113 430 319
Bokført verdi pr. 31.12.	550 251 896	74 173 664	824 988	625 250 548

Prosentstørrelse for ordinære avskrivninger 1 - 2 % 5 % 5 - 10%

Alle driftsmidler avskrives lineært.

Portalen Eiendomsutvikling AS har i 2021 avsluttet to prosjekter, Grønmatnet og Grønmatnet Borettslag. Grønmatnet, som består av uleieleiligheter er ført som tilgang anlegg i konsernregnskapet.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 7 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Morselskap		Lønnskostnader	Konsern	
2020	2021		2021	2020
6 441 967	5 837 327	Lønn og feriepenger	7 353 188	7 876 867
945 057	954 840	Arbeidsgiveravgift	1 165 416	1 155 633
380 852	326 279	Pensjonskostnader	383 813	438 386
323 683	573 778	Andre ytelser	600 968	350 873
<u>8 091 559</u>	<u>7 692 224</u>	Sum	<u>9 503 385</u>	<u>9 821 759</u>
8	6	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	10	10

Pensjon

Morselskapet har en pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadsført premie for 2021 utgjør kr 326 279.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn / godtgjørelse	1 604 552	0
Pensjoner	80 228	0
Annen godtgjørelse	9 224	0

Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer

Det er ikke inngått avtale om å gi daglig leder eller leder av styret særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Tilsvarende gjelder avtaler om bonuser, overskuddsdelinger, opsjoner og lignende til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Morselskap		Kostnader til revisor (ex mva):	Konsern	
2020	2021		2021	2020
138 000	156 000	Lovpålagt revisjon	517 345	464 104
0	0	Skatterådgivning	0	0
0	135 652	Andre tjenester utenfor revisjonen	135 652	0
<u>138 000</u>	<u>291 652</u>	Sum	<u>652 997</u>	<u>464 104</u>



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består pr. 31.12. av 1 000 aksjer a kr. 1 000, totalt kr. 1 000 000,-. Aksjeklassene angis nedefor.

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12. var:

Navn	Verv	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	D-aksjer	E-aksjer	F-aksjer	G-aksjer	H-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
John E. Einarsen	Styremedlem	1				3				0,4 %	25,2 %
Erik Rennedal	Styremedlem		2				2			0,4 %	25,2 %
Jarle Rennedal	Styrets leder			248						24,8 %	24,8 %
Ernst M. Einarsen	Varamedlem				124					12,4 %	24,8 %
Lill Knutsen	Styremedlem							248		24,8 %	0,0 %
Ove N. Einarsen	Styremedlem								124	12,4 %	0,0 %
Yvonne M. Einarsen	Varamedlem								124	12,4 %	0,0 %
Per Jarle Einarsen	Styremedlem								124	12,4 %	0,0 %
Totalt antall aksjer		1	2	248	124	3	2	248	372	100,0 %	100,0 %

Stemmerett- /utbyttesbegrensninger i henhold til selskapets vedtekter.

Aksjeklasser	Stemmer	Utbytteandel
A	252	0,0 %
B	126	0,0 %
C	1	25,0 %
D	2	12,5 %
E	0	0,0 %
F	0	0,0 %
G	0	25,0 %
H	0	37,5 %



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Morselskap			
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	384 597 763	385 597 763
Årets resultat		15 469 064	15 469 064
Tilleggsutbytte 2021		-2 480 000	-2 480 000
Avsatt utbytte 2021		-2 480 000	-2 480 000
Egenkapital pr. 31.12.	1 000 000	395 106 827	396 106 826

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	1 000 000	265 068 273	20 447 421	286 515 694
Tilleggsutbytte 2021		-2 480 000	0	-2 480 000
Årets resultat		44 206 412	-572 590	43 633 822
Avsatt utbytte		-2 480 000	-440 964	-2 920 964
Egenkapital pr. 31.12.	1 000 000	304 314 685	19 433 867	324 748 552

Note 10 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Morselskapet	Bokført 2021	Forfaller senere enn 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 850 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	110 850 000	0

Konsernet	Bokført 2021	Forfaller senere enn 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner	399 772 070	0
Sum annen langsiktig gjeld	399 772 070	0



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 11 - Skattekostnad

Morselskap		Skattekostnad fremkommer slik:		Konsern	
2021	2020			2021	2020
		Årets skattekostnad fremkommer slik:			
	-	For lite i avsetning for fjoråret		-	0
	8 500 000	Nedskrivning utsatt skattefordel		0	8 500 000
4 175 092	3 605 782	Endring utsatt skatt		7 724 517	-1 047 393
4 175 092	12 105 782	Årets skattekostnad		7 724 517	7 452 607

		Betalt skatt i årets skattekostnad fremkommer slik :			
19 644 156	-22 728 083	Ordinært resultat før skattekostnad		51 358 339	9 437 606
-666 463	38 518 001	Permanente forskjeller		-16 846 898	38 518 001
1 165 813	-11 211 064	Endring i midlertidige forskjeller		3 213 584	-5 265 520
-20 143 505	-4 578 853	Benyttet fremførbart underskudd		-37 725 025	-42 690 087
<u>0</u>	<u>0</u>	Årets skattegrunnlag		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>22 %</u>	<u>22 %</u>	Nominell skattesats		<u>22 %</u>	<u>22 %</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Betalbar skatt på ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>

Betalbar skatt i t Betalbar skatt i balansen gjelder datterselskap hvor Sartor Holding ASs eierandel er mindre enn 90 %.

		Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:			
2021	2020			2021	2020
-774 933	-930 433	Driftsmidler		49 350 961	50 118 648
6 352 462	7 973 775	Gevinst og tapskonto		3 995 863	6 141 760
-1 137 507	-1 137 507	Fremførbart rentefradrag		-1 137 507	-1 137 507
-3 100 000	-3 400 000	Andre midlertidige forskjeller		-4 100 000	-4 400 000
-140 331 498	-160 475 003	Underskudd til fremføring		-167 529 794	-205 254 819
-138 991 476	-157 969 168	Sum		-119 420 477	-154 531 918
-30 578 125	-34 753 217	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+)		-26 272 505	-33 997 022
8 500 000	8 500 000	Ikke balanseført		8 957 073	8 995 438
		Balanseført utsatt skatt		0	0
-22 078 125	-26 253 217	Balanseført utsatt skattefordel		-17 315 432	-25 001 584



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 12 - Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskapet

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 850 000	123 650 000

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Aksjer	310 540 000	310 540 000
Bygninger	6 634 500	10 114 500

I tillegg er følgende eiendeler i datterselskaper stilt som sikkerhet:

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Fordringer	0	0
Maskiner og anlegg	0	0
Bygninger og tomt	0	0
Aksjer	0	0
Sum	0	0

Garanti- og kausjonsansvar	105 200 000	108 800 000
-----------------------------------	--------------------	--------------------

Konsernet

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	399 772 070	456 219 032

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Varelager	9 881 951	42 157 131
Maskiner og anlegg	74 173 664	77 392 924
Bygninger og tomt	550 251 896	553 722 465
Aksjer	219 720 958	205 183 217
Sum	854 028 469	878 455 737

Garanti- og kausjonsansvar	60 000 000	60 000 000
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Note 13 - Bankinnskudd

Morselskapet

Skattetrekkmidler inngår med kr 426 366. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.

Konsernet

Skattetrekkmidler inngår med kr . 486 720 Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 14 – Obligasjoner og andre fordringer

Morselskap

I forbindelse med salg av Idrettsvegen 132 AS er det gitt selgerkreditt på kr. 840 929. Fordringen renteberegnes.

Konsern

I forbindelse med salg av Idrettsvegen 132 AS er det gitt selgerkreditt på kr. 840 929. Fordringen renteberegnes.

Note 15 – Investering i aksjer og andeler

Konsernet har kun en mindre investeringer i aksjer.

Note 16 – Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/-transaksjonsgruppe	Resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2021
Rentekostnad aksjonærlån	Annen rentekostnad	Aksjonær	Aksjonær	527 439
Administrasjonsinntekt	Adm. Honorar	Konsernselskap	Konsernselskap	700 000
Rentekostnad konsernmellomværende	Rentekostnad til foretak i samme konsern	Konsernselskap	Konsernselskap	1 889 108
Renteinntekt konsernmellomværende	Renteinntekt til foretak i samme konsern	Konsernselskap	Konsernselskap	1 590 885

Konsern

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/-transaksjonsgruppe	Resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2021
Rentekostnad aksjonærlån	Annen rentekostnad	Aksjonær	Aksjonær	527 439



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 16 – Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Fordringer på konsernselskaper	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Sartorvegen 14 AS	31 176 801	30 565 492	2 818 335	3 841 504
Sartor Parken AS	0	0	5 975 641	5 796 040
Sartorgården AS	0	0	4 555 673	3 434 041
Portalen Eiendomsutvikling AS	0	0	36 578 597	34 185 329
Sartor Utvikling AS	0	0	2 732 754	1 625 099
Brannalsfjellet AS	0	0	5 000	5 000
Sotra Vitensenter AS	0	0	3 139 467	3 036 054
Straumehagen AS	0	0	6 098 113	0
Regionens Hus AS	0	0	1 758 663	1 534 423
Eiendomsdrift Vest AS	0	0	359 721	86 883
Altus Eiendom AS	0	0	0	0
Bildøy Utbygging AS	0	0	0	10 187 955
Sum fordringer til konsernselskaper	31 176 801	30 565 493	64 021 964	63 732 328

Gjeld på konsernselskaper	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Sartorgården AS	0	0	14 463 206	14 927 747
Straumehagen AS	0	0		554 134
Sartor Parken AS	0	0	51 572 214	54 440 789
Sartorvegen 14 AS	0	0	0	0
Sotra Vitensenter AS	0	0	0	0
Sartor Utvikling AS	0	0	0	297 698
Sartor Nærvarme AS	0	0	5 955 653	2 707 757
Eiendomsdrift Vest AS	0	0		221 243
Altus Eiendom AS	0	0	16 651 758	17 979 945
Konsernbidrag Bildøy Utbygging AS	0	0	0	1 000 000
Konsernbidrag Sartor Utvikling AS	0	0	2 000 000	0
Konsernbidrag Eiendomsdrift Vest AS	0	0	1 000 000	0
Konsernbidrag Sartorvegen 14 AS	0	0	20 000 000	1 000 000
Sum gjeld til konsernselskaper	0	0	111 642 831	93 129 313

Gjeld til aksjonær	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Kortsiktig gjeld til aksjonær	0	0	0	0
Langsiktig gjeld til aksjonær	44 075 064	46 120 183	44 075 064	46 120 183
Sum gjeld til konsernselskaper	44 075 064	46 120 183	44 075 064	46 120 183

Konsernet har til gode utbytte fra tilknyttet selskap på MNOK 26.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2021

Note 17 - Vesentlige transaksjoner

Portalen Eiendomsutvikling AS fortsatte bygging av Grønmatnet og Grønahagen i 2021. Grønmatnet hadde innflytting i kuli 2021, mens innflytting i Grønahagen var i november 2021.

Konsernset har solgt barnehagen som lå i Bildøy Utbygging AS .

Note 18 - Finansiell risiko

Lånbehovet er som hovedregel knyttet til det selskapet som trenger finansieringen.

Selskapet hadde ved utgangen av 2021 ingen renteavtaler.

Konsernet har finansiering i en rekke ulike banker, og gjennom dette ulike covenants.

Det var ingen brudd på covenants ved utgangen av 2021.

Note 19 - Varelager

Gjennom datterselskapet Portalen Eiendomsutvikling AS, oppfører konsernet Grønahagen Borettslag. Innflytting var i november 2021, og bokført varelager knytter seg til usolgte og/ eller ikke innflyttede leiligheter. Det er i regnskapet kun tatt inn gevinst for solgte leiligheter.

Note 20 - Immateriell eiendeler

	Utvikling software	Sum
Morselskapet		
Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 336 496	1 336 496
Tilgang i året	275 000	275 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 611 496	1 611 496
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1.	0	0
Årets av- og nedskrivninger	0	0
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 31.12.	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	1 611 496	1 611 496
Prosentst for ordinære avskrivninger	0 %	
Konsernet		
Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 336 496	1 336 496
Tilgang i året	275 000	275 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 611 496	1 611 496
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.		0
Årets av- og nedskrivninger		0
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	1 611 496	1 611 496
Prosentst for ordinære avskrivninger	0 %	



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sartor Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sartor Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: E0B7O-T54JK-G4FT1-F-DDCY3-0VAJ1-DCOPU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Sartor Holding AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 16. juni 2022
Deloitte AS

Bjarne Ryland
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: E0B70-T54JK-G4FT1-F-DDCY3-0VAJ1-DCOPU



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."

Bjarne Ryland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2318195

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-17 07:05:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E0B7O-T54IK-G4FTF-DDCY3-0VAJ1-DCOPU

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>