



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Astrid Aag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter 16	2	7 446 069	7 396 561
Leieinntekter	3	14 250	12 907
Annen driftsinntekt		1 403 590	1 654 901
Gevinst ved salg av eiendom		9 187 484	0
Sum inntekter		18 051 393	9 064 369
Kostnader			
Lønnskostander	4	8 666 272	7 898 130
Ordinære avskrivninger	5	0	8 992
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 336 496	
Annen driftskostnad	4	3 416 984	2 629 013
Tap ved salg av eiendom		0	0
Sum kostnader		13 419 752	10 536 135
Driftsresultat		4 631 641	-1 471 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselska		6 885 462	14 910 607
Inntekter på investering i T S	6	5 000 000	14 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 378 491	1 914 506
Annen renteinntekt		358 923	423 072
Annen finansinntekt		218 189	644 428
Sum finansinntekter		16 841 065	32 292 613
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		63 440 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 486 720	2 613 325
Annen rentekostnad	2	9 786 222	7 246 489
Annen finanskost		1 500	6 610
Sum finanskostnader		78 714 442	9 866 424
Netto finans		-61 873 377	22 426 189
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 241 736	20 954 423
Skattekostnad	7	130 389	1 449 873



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 372 125	19 504 550
Årsresultat		-57 372 125	19 504 550
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			496 000
Overføring annen egenkapital		-57 372 125	19 008 550
Sum overføringer og disponeringer		-57 372 125	19 504 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av Software	8	453 072	1 619 568
Utsatt skattefordel	7	20 497 863	20 628 251
Sum immaterielle eiendeler		20 950 935	22 247 819
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	5	225 000	3 184 516
Maskiner og anlegg		0	0
Driftsløsøre, inventar		0	0
Sum varige driftsmidler		225 000	3 184 516
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	200 262 234	199 262 234
Lån til foretak i samme konsern	2	12 703 367	11 912 105
Investeringer i tilknyttet selskap	6	247 100 000	310 540 000
Andre fordringer	10	0	840 929
Sum finansielle anleggsmidler		460 065 601	522 555 268
Sum anleggsmidler		481 241 536	547 987 603
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 183 255	188 146
Fordringer på tilknyttet selskap	2	34 400 000	33 400 000
Andre fordringer		1 894 173	94 195
Konsernfordringer	2	89 698 968	61 931 928
Sum fordringer		128 176 396	95 614 269
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	12	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	458 612	595 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 612	595 613
Sum omløpsmidler		128 652 778	96 227 652
SUM EIENDELER		609 894 314	644 215 255
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 743 253	414 115 377
Sum opptjent egenkapital		356 743 253	414 115 377
Sum egenkapital	15	357 743 253	415 115 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	130 000 000	97 650 000
Gjeld til aksjonærer	2	24 365 791	39 886 342
Sum annen langsiktig gjeld		154 365 791	137 536 342
Sum langsiktig gjeld		154 365 791	137 536 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 135	96 056
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		688 225	1 873 844
Utbytte	15	0	496 000
Kortsiktig konserngjeld	2	95 821 621	84 972 034
Annen kortsiktig gjeld		1 028 289	4 125 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		97 785 270	91 563 536
Sum gjeld		252 151 061	229 099 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		609 894 314	644 215 255



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Administrasjonshonorar	2	6 546 069	6 686 561
Leieinntekter	3	33 872 902	37 237 932
Annen driftsinntekt		121 194 521	90 825 742
Gevinst ved salg av eiendom		830 484	0
Sum inntekter		162 443 976	134 750 235
Kostnader			
Varekostnad		102 828 669	70 718 204
Lønnskostnad	4	12 273 658	10 982 055
Ordinære avskrivninger	5	11 452 792	11 869 021
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 336 496	0
Tap ved salg av eiendom		0	0
Andre driftskostnader	4	21 368 700	19 627 282
Sum kostnader		149 260 315	113 196 562
Driftsresultat		13 183 661	21 553 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	5 743 576	5 665 610
Annen renteinntekt		385 845	1 383 468
Annan finansinntekt		24 119	661 399
Sum finansinntekter		6 153 540	7 710 477
Annen rentekostnad		30 695 688	20 756 172
Annen finanskostnad		53 328	26 261
Sum finanskostnader		30 749 016	20 782 433
Netto finans		-24 595 476	-13 071 956
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 411 815	8 481 717
Skattekostnad	7	-4 065 494	1 100 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 346 321	7 381 569
Årsresultat		-7 346 321	7 381 569



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser		1 995 090	1 711 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 341 411	5 670 023



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling Software	8	453 072	1 619 568
Utsatt skattefordel	7	21 103 811	16 158 060
Sum immaterielle eiendeler		21 556 883	17 777 628
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	5	572 016 515	533 251 824
Maskiner og anlegg	5	71 619 725	72 579 046
Driftsløsøre, inventar	5	471 382	674 713
Sum varige driftsmidler		644 107 622	606 505 583
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	214 994 863	214 251 287
Andre fordringer	10	70 000	930 929
Sum finansielle anleggsmidler		215 064 863	215 182 216
Sum anleggsmidler		880 729 368	839 465 427
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	14 643 762	10 880 963
Sum varer		14 643 762	10 880 963
Fordringer			
Kundefordringer		4 143 120	1 621 425
Fordring på tilknyttet selskap	2	34 400 000	33 400 000
Andre fordringer		4 442 360	67 491 454
Sum fordringer		42 985 480	102 512 879
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd	13	2 890 085	6 572 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 085	6 572 018
Sum omløpsmidler		60 537 097	119 983 630
SUM EIENDELER		941 266 465	959 449 057

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		300 147 297	309 488 709
Minoritetsinteresser		23 140 503	21 145 413
Sum opptjent egenkapital		323 287 800	330 634 122

Sum egenkapital	15	324 287 800	331 634 122
------------------------	----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	530 804 169	517 205 721
Gjeld til aksjonærer	2	24 365 791	39 886 342
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		555 169 960	557 092 063

Sum langsiktig gjeld		555 169 960	557 092 063
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		0	53 248 615
Leverandørgjeld		52 845 987	7 174 048
Betalbar skatt	7	88 257	52 777
Skyldige offentlige avgifter		938 449	1 944 559
Utbytte	15	0	496 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		7 936 012	7 806 873
Sum kortsiktig gjeld		61 808 705	70 722 872
Sum gjeld		616 978 665	627 814 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		941 266 465	959 449 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 582418

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Astrid Aag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter 16	2	7 446 069	7 396 561
Leieinntekter	3	14 250	12 907
Annen driftsinntekt		1 403 590	1 654 901
Gevinst ved salg av eiendom		9 187 484	0
Sum inntekter		18 051 393	9 064 369
Kostnader			
Lønnskostander	4	8 666 272	7 898 130
Ordinære avskrivninger	5	0	8 992
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 336 496	
Annen driftskostnad	4	3 416 984	2 629 013
Tap ved salg av eiendom		0	0
Sum kostnader		13 419 752	10 536 135
Driftsresultat		4 631 641	-1 471 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselska		6 885 462	14 910 607
Inntekter på investering i T S	6	5 000 000	14 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	4 378 491	1 914 506
Annen renteinntekt		358 923	423 072
Annen finansinntekt		218 189	644 428
Sum finansinntekter		16 841 065	32 292 613
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		63 440 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	5 486 720	2 613 325
Annen rentekostnad	2	9 786 222	7 246 489
Annen finanskost		1 500	6 610
Sum finanskostnader		78 714 442	9 866 424
Netto finans		-61 873 377	22 426 189
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 241 736	20 954 423
Skattekostnad	7	130 389	1 449 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 372 125	19 504 550
Årsresultat		-57 372 125	19 504 550



Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte		496 000
Overføring annen egenkapital	-57 372 125	19 008 550
Sum overføringer og disponeringer	-57 372 125	19 504 550



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling av Software	8	453 072	1 619 568
Utsatt skattefordel	7	20 497 863	20 628 251
Sum immaterielle eiendeler		20 950 935	22 247 819
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	5	225 000	3 184 516
Maskiner og anlegg		0	0
Driftsløsøre, inventar		0	0
Sum varige driftsmidler		225 000	3 184 516
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	200 262 234	199 262 234
Lån til foretak i samme konsern	2	12 703 367	11 912 105
Investeringer i tilknyttet selskap	6	247 100 000	310 540 000
Andre fordringer	10	0	840 929
Sum finansielle anleggsmidler		460 065 601	522 555 268
Sum anleggsmidler		481 241 536	547 987 603
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 183 255	188 146
Fordringer på tilknyttet selskap	2	34 400 000	33 400 000
Andre fordringer		1 894 173	94 195
Konsernfordringer	2	89 698 968	61 931 928
Sum fordringer		128 176 396	95 614 269
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	12	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	458 612	595 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 612	595 613
Sum omløpsmidler		128 652 778	96 227 652



SUM EIENDELER		609 894 314	644 215 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 743 253	414 115 377
Sum opptjent egenkapital		356 743 253	414 115 377
Sum egenkapital	15	357 743 253	415 115 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16, 17	130 000 000	97 650 000
Gjeld til aksjonærer	2	24 365 791	39 886 342
Sum annen langsiktig gjeld		154 365 791	137 536 342
Sum langsiktig gjeld		154 365 791	137 536 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 135	96 056
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		688 225	1 873 844
Utbytte	15	0	496 000
Kortsiktig konserngjeld	2	95 821 621	84 972 034
Annen kortsiktig gjeld		1 028 289	4 125 602
Sum kortsiktig gjeld		97 785 270	91 563 536
Sum gjeld		252 151 061	229 099 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		609 894 314	644 215 255



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Administrasjonshonorar	2	6 546 069	6 686 561
Leieinntekter	3	33 872 902	37 237 932
Annen driftsinntekt		121 194 521	90 825 742
Gevinst ved salg av eiendom		830 484	0
Sum inntekter		162 443 976	134 750 235
Kostnader			
Varekostnad		102 828 669	70 718 204
Lønnskostnad	4	12 273 658	10 982 055
Ordinære avskrivninger	5	11 452 792	11 869 021
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	1 336 496	0
Tap ved salg av eiendom		0	0
Andre driftskostnader	4	21 368 700	19 627 282
Sum kostnader		149 260 315	113 196 562
Driftsresultat		13 183 661	21 553 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	5 743 576	5 665 610
Annen renteinntekt		385 845	1 383 468
Annan finansinntekt		24 119	661 399
Sum finansinntekter		6 153 540	7 710 477
Annen rentekostnad		30 695 688	20 756 172
Annen finanskostnad		53 328	26 261
Sum finanskostnader		30 749 016	20 782 433
Netto finans		-24 595 476	-13 071 956
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	-4 065 494	1 100 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 346 321	7 381 569
Årsresultat		-7 346 321	7 381 569
Minoritetsinteresser		1 995 090	1 711 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 341 411	5 670 023



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling Software	8	453 072	1 619 568
Utsatt skattefordel	7	21 103 811	16 158 060
Sum immaterielle eiendeler		21 556 883	17 777 628
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom	5	572 016 515	533 251 824
Maskiner og anlegg	5	71 619 725	72 579 046
Driftsløsøre, inventar	5	471 382	674 713
Sum varige driftsmidler		644 107 622	606 505 583
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	214 994 863	214 251 287
Andre fordringer	10	70 000	930 929
Sum finansielle anleggsmidler		215 064 863	215 182 216
Sum anleggsmidler		880 729 368	839 465 427
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11	14 643 762	10 880 963
Sum varer		14 643 762	10 880 963
Fordringer			
Kundefordringer		4 143 120	1 621 425
Fordring på tilknyttet selskap	2	34 400 000	33 400 000
Andre fordringer		4 442 360	67 491 454
Sum fordringer		42 985 480	102 512 879
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	17 770	17 770
Sum investeringer		17 770	17 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	2 890 085	6 572 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 085	6 572 018
Sum omløpsmidler		60 537 097	119 983 630
SUM EIENDELER		941 266 465	959 449 057



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		300 147 297	309 488 709
Minoritetsinteresser		23 140 503	21 145 413
Sum opptjent egenkapital		323 287 800	330 634 122

Sum egenkapital	15	324 287 800	331 634 122
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	530 804 169	517 205 721
Gjeld til aksjonærer	2	24 365 791	39 886 342
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		555 169 960	557 092 063

Sum langsiktig gjeld		555 169 960	557 092 063
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		0	53 248 615
Leverandørgjeld		52 845 987	7 174 048
Betalbar skatt	7	88 257	52 777
Skyldige offentlige avgifter		938 449	1 944 559
Utbytte	15	0	496 000
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		7 936 012	7 806 873
Sum kortsiktig gjeld		61 808 705	70 722 872

Sum gjeld		616 978 665	627 814 935
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		941 266 465	959 449 057
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



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. 31.12.2023 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 %), 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. 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 ferdigstilleelsesgraden. 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. 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. 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. 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. 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. 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

4

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1783919.00	89196.00	4764.00

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

6.50

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. 31.12.2023 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 %), 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. 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. 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. 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. 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. 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. Kontantstrømoppstilling Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på operasjonelle aktiviteter, investerings- og finansieringsaktiviteter. Oppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode og viser de enkelte aktivitetens virkning på beholdning av betalingsmidler

Note

14

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%

Note

4

Ytelser til ledende personer



Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1783919.00	89196.00	4764.00

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

6.50

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Sartor Parken AS - Straume	100.00%	100.00%	66100926.00	2162927.00
Sartor Nærvarme AS - Straume	100.00%	100.00%	44839290.00	-1165225.00
Altus Eiendom AS - Straume	59.00%	59.00%	55146601.00	3501890.00
Sartorvegen 14 AS - Straume	100.00%	100.00%	17558181.00	-1353524.00
Sartor Utvikling AS - Straume	100.00%	100.00%	266730.00	110888.00
Sotra Kino AS - Straume	75.00%	75.00%	519374.00	295447.00
0.00% 0.00%	0.00	0.00		
Straumehagen AS - Straume	100.00%	100.00%	3722697.00	-119834.00
Portalen Eiendomsutvikling AS- Straume	100.00%	100.00%	1527710.00	-1505212.00
Portalen Medeie AS - Straume	100.00%	100.00%	188405.00	-655.00
Eiendomsdrift Vest AS - Straume	100.00%	100.00%	297381.00	-127128.00
Regionens Hus AS - Straume	100.00%	100.00%	900335.00	-420255.00
Sartor Storsenter AS - Straume	40.00%	40.00%	617826352.00	-162245107.00
Straumehagen Eiendomsutvikling AS - Straume	33.00%	33.00%	1278475.00	174069.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013, Postterminalen
NO-5008 Bergen
Norway

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

Til generalforsamlingen i Sartor Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sartor Holding AS som består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Sartor Holding AS

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 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 intern 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 regnskapsestimaterne 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 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Sartor Holding AS

Bergen, 17. juni 2024
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Svendsen, Pål

Date

2024-06-17

Identification

 bankID Svendsen, Pål



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Konsernet Sartor Holding AS

RESULTATREGNSKAP

Morselskapet				Konsernet	
2022	2023	NOTER	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
7 396 561	7 446 069	2	Administrasjonshonorar	6 546 069	6 686 561
12 907	14 250	3	Leieinntekter	33 872 902	37 237 932
1 654 901	1 403 590		Annen driftsinntekt	121 194 521	90 825 742
0	9 187 484		Gevinst ved salg av eiendom	830 484	
<u>9 064 369</u>	<u>18 051 393</u>		Sum driftsinntekter	<u>162 443 976</u>	<u>134 750 235</u>
0	0		Varekostnad	102 828 669	70 718 204
7 898 130	8 666 272	4	Lønnskostnader mm	12 273 658	10 982 055
8 992	0	5	Ordinære Avskrivninger	11 452 792	11 869 021
0	1 336 496	8	Nedskrivning software	1 336 496	0
0	0		Tap ved salg av eiendom	0	0
<u>2 629 013</u>	<u>3 416 984</u>	4	Annen driftskostnad	<u>21 368 700</u>	<u>19 627 282</u>
<u>10 536 135</u>	<u>13 419 752</u>		Sum driftskostnader	<u>149 260 315</u>	<u>113 196 562</u>
-1 471 766	4 631 641		Driftsresultat	13 183 661	21 553 673
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
14 910 607	6 885 462		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
14 400 000	5 000 000	6	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5 743 576	5 665 610
1 914 506	4 378 491	2	Renteinntekt fra fortak i samme konsern	0	0
423 072	358 923		Annen renteinntekt	385 845	1 383 468
644 428	218 189		Annen finansinntekt	24 119	661 399
0	63 440 000		Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		
2 613 325	5 486 720	2	Rentekostnad fra foretak i sammen konsern	0	0
7 246 489	9 786 222	2	Annen rentekostnad	30 695 688	20 756 172
6 611	1 500		Annen finanskostnad	53 328	26 261
<u>22 426 189</u>	<u>-61 873 377</u>		Netto finansresultat	<u>-24 595 476</u>	<u>-13 071 956</u>
20 954 423	-57 241 736		Ordinært resultat før skattekostnad	-11 411 815	8 481 717
<u>1 449 873</u>	<u>130 389</u>	7	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>-4 065 494</u>	<u>1 100 148</u>
19 504 550	-57 372 125		ÅRSRESULTAT	-7 346 321	7 381 569
Minoritetens andel					
Majoritetens andel					
OVERFØRINGER					
19 008 550	0		Avsatt til annen egenkapital	1 995 090	1 711 546
0	-57 372 125		Overført fra annen egenkapital	-9 341 411	5 670 023
496 000	0		Foreslått utbytte		
<u>19 504 550</u>	<u>-57 372 125</u>		Sum overført		



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

Morselskapet					Konsernet	
2022	2023	NOTER	EIENDELER		2023	2022
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
1 619 568	453 072	8	Utvikling av software	453 072	1 619 568	
20 628 251	20 497 862	7	Utsatt skattefordel	21 103 811	16 158 060	
<u>22 247 819</u>	<u>20 950 935</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>21 556 883</u>	<u>17 777 628</u>	
			Varige driftsmidler			
3 184 516	225 000	5	Tomter og annen fast eiendom	572 016 515	533 251 824	
0	0	5	Maskiner og anlegg	71 619 725	72 579 046	
0	0	5	Driftsløsøre, inventar o.l	471 382	674 713	
<u>3 184 516</u>	<u>225 000</u>		Sum varige driftsmidler	<u>644 107 622</u>	<u>606 505 583</u>	
			Finansielle anleggsmidler			
199 262 234	200 262 234	9	Investering i datterselskap	0	0	
11 912 106	12 703 368	2	Lån til tilknyttet selskap	0	0	
310 540 000	247 100 000	6	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
840 929	0	10	Investeringer i tilknyttet selskap	214 994 863	214 251 287	
<u>522 555 268</u>	<u>460 065 601</u>		Obligasjoner og andre fordringer	70 000	930 929	
			Sum finansielle anleggsmidler	<u>215 064 863</u>	<u>215 182 216</u>	
547 987 603	481 241 536		Sum anleggsmidler	880 729 368	839 465 427	
			Omløpsmidler			
0	0	11	Varer	<u>14 643 762</u>	<u>10 880 963</u>	
			Fordringer			
61 931 928	89 698 968	2	Fordring på konsernselskap	0	0	
33 400 000	34 400 000	2	Fordring på tilknyttet selskap	34 400 000	33 400 000	
188 146	2 183 255		Kundefordringer	4 143 120	1 621 425	
94 195	1 894 172		Andre fordringer	4 442 360	67 491 454	
<u>95 614 269</u>	<u>128 176 396</u>		Sum fordringer	<u>42 985 480</u>	<u>102 512 879</u>	
			Investeringer			
17 770	17 770	12	Markedsbaserte aksjer	17 770	17 770	
<u>17 770</u>	<u>17 770</u>		Sum investeringer	<u>17 770</u>	<u>17 770</u>	
595 613	458 612	13	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>2 890 085</u>	<u>6 572 018</u>	
96 227 652	128 652 778		Sum omløpsmidler	<u>60 537 097</u>	<u>119 983 630</u>	
644 215 255	609 894 314		SUM EIENDELER	<u>941 266 465</u>	<u>959 449 057</u>	



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

2022	2023	NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	Konsernet 2023	Konsernet 2022
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 000 000	1 000 000	14	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		
414 115 377	356 743 253		Annen egenkapital	300 147 297	309 488 709
<u>414 115 377</u>	<u>356 743 253</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>300 147 297</u>	<u>309 488 709</u>
0	0		Minoritetsinteresse	23 140 503	21 145 413
<u>415 115 377</u>	<u>357 743 253</u>	15	Sum egenkapital	<u>324 287 800</u>	<u>331 634 122</u>
			Gjeld		
			Annen langsiktig gjeld		
97 650 000	130 000 000	16, 17	Gjeld til kredittinstitusjoner	530 804 169	517 205 721
39 886 342	24 365 791	2	Gjeld til aksjonær	24 365 791	39 886 342
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	0	0
<u>137 536 342</u>	<u>154 365 791</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>555 169 960</u>	<u>557 092 063</u>
			Kortsiktig gjeld		
96 056	247 135		Gjeld til kredittinstitusjoner	0	53 248 615
0	0	7	Leverandørgjeld	52 845 987	7 174 048
1 873 844	688 225		Betalbar skatt	88 257	52 777
84 972 034	95 821 621	2	Skyldige offentlige avgifter	938 449	1 944 559
496 000	0	15	Gjeld til konserselskaper	0	0
4 125 602	1 028 289		Foreslått utbytte	0	496 000
<u>91 563 536</u>	<u>97 785 270</u>		Annen kortsiktig gjeld	7 936 012	7 806 873
			Sum kortsiktig gjeld	<u>61 808 705</u>	<u>70 722 872</u>
<u>229 099 878</u>	<u>252 151 061</u>		Sum gjeld	<u>616 978 665</u>	<u>627 814 935</u>
<u>644 215 255</u>	<u>609 894 314</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>941 266 465</u>	<u>959 449 057</u>

Øygarden, 17. juni 2024

Jarle Rennedal
Styrets leder

John Ernst Einarsen
Styremedlem

Ernst Morten Einarsen
styremedlem

Lill Knutsen
Styremedlem

Astrid Aag
Daglig leder

Erik Magne Rennedal
Styremedlem

Per Jarle Einarsen
Styremedlem



Konsernet Sartor Holding AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskapet				Konsernet	
2022	2023	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2023	2022
20 954 422	-57 241 736	Ordinært resultat før skattekostnad		-11 411 815	8 481 717
0	0	Periodens betalte skatt		-52 777	-38 364
8 992	1 336 496	Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		12 789 288	11 869 021
0	63 440 000	Gevinst/tap og nedskrivning av aksjer og driftsmidler		0	0
2 121 854	-1 995 109	Endring i kundefordringer		-2 521 695	2 390 668
32 997	151 079	Endring i leverandørgjeld		45 671 939	-1 879 496
0	0	Endring i varebeholdning		-3 762 799	-999 012
-7 018 027	-6 241 983	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		60 644 463	43 216 958
16 100 238	-551 253	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		101 356 604	63 041 492
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
-8 072	-170 000	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		-60 283 403	-5 308 463
4 304 644	2 959 516	Innbetaling ved salg av driftsmidler		11 058 572	12 176 335
0	-1 000 000	Utbetaling ved kjøp av aksjer og utbytte		0	0
61 209	0	Innbetaling ved salg av aksjer		0	545 939
0	0	Utbetaling etablering av virksomhet og kapitalinnkudd		0	0
0	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer		0	0
4 357 780	1 789 516	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-49 224 831	7 413 811
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
0	35 000 000	Innbetaling av opptak av ny langsiktig gjeld		35 000 000	124 000 000
-17 388 722	-18 170 551	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-36 922 103	-17 630 071
0	0	Innbetaling av opptak av ny kortsiktig gjeld		0	0
0	0	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-53 248 615	-180 450 993
-5 316 065	-17 708 715	Ut- og innbetalinger knyttet til konsernmellomværende		0	0
0	0	Utbetaling knyttet til langsiktig konsernlån		0	0
-2 480 000	-496 000	Utbetaling av utbytte		-642 988	-2 920 964
-25 184 787	-1 375 266	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-55 813 706	-77 002 028
-4 726 769	-137 003	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.		-3 681 933	-6 546 725
5 322 384	595 615	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01.		6 572 018	13 118 743
595 615	458 612	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.		2 890 085	6 572 018



Sartor Holding AS

Noter til konsernregnskap 2023

Note 1 - Generelt

Sartor Holding AS er morselskap i konsernet og hjemmehørende i Norge, med kontoradresse Sartor Storsenter, 5353 Straume. Konsernregnskapet for regnskapsåret 2022 omfatter Sartor Holding AS og dets datterselskaper og konsernets andeler i tilknyttede selskaper som vist i note 6 og 9. 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. 31.12.2023 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 %), 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.

Inntekter og kostnader

Konsernets inntekter er i all hovedsak knyttet til utleie av fast eiendom og viderefaktureringskostnader 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



Sartor Holding AS

Noter til konsernregnskap 2023

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.

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.

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.

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.

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.

Kontantstrømoppstilling

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



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 – Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/-transaksjonsgruppe	Resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2023
Rentekostnad aksjonærlån	Annen rentekostnad	Aksjonær	Aksjonær	526 017
Administrasjonsinntekt	Adm. Honorar	Konsernselskap	Konsernselskap	900 000
Regnskapshonorar	Annen driftsinntekt	Konsernselskap	Konsernselskap	415 000
Vaktmesterhonorar	Annen driftsinntekt	Konsernselskap	Konsernselskap	1 780 000
Rentekostnad konsernmellomværende	Rentekostnad til foretak i samme konsern	Konsernselskap	Konsernselskap	5 486 720
Renteinntekt konsernmellomværende	Renteinntekt til foretak i samme konsern	Konsernselskap	Konsernselskap	4 378 491

Konsern

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/-transaksjonsgruppe	Resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2023
Rentekostnad aksjonærlån	Annen rentekostnad	Aksjonær	Aksjonær	526 017



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 – Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter (forts)

Fordringer på konsernselskaper	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Sartorvegen 14 AS	12 703 368	11 912 106	14 800 247	3 917 973
Sartor Parken AS	0	0	4 275 263	5 431 180
Sartorgården AS	0	0	1 117 356	4 317 739
Portalen Eiendomsutvikling AS	0	0	39 329 267	34 546 361
Portalen Medeie AS	0	0	13 117 080	0
Sartor Utvikling AS	0	0	0	0
Brannalsfjellet AS	0	0	0	0
Sotra Vitensenter AS	0	0	0	3 050 494
Straumehagen AS	0	0	7 178 256	6 317 101
Regionens Hus AS	0	0	5 417 189	2 031 825
Eiendomsdrift Vest AS	0	0	1 413 803	0
Sartor Utvikling AS	0	0	3 050 506	2 319 255
Sum fordringer til konsernselskaper	12 703 368	11 912 106	89 698 968	61 931 928

Gjeld på konsernselskaper	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Sartorgården AS	0	0	8 077 305	12 200 590
Sartor Parken AS	0	0	59 890 514	56 395 090
Sartor Nærvarme AS	0	0	7 047 301	4 848 600
Eiendomsdrift Vest AS	0	0		211 720
Altus Eiendom AS	0	0	20 806 501	11 316 034
Konsernbidrag Sartor Utvikling AS	0	0	0	0
Konsernbidrag Eiendomsdrift Vest AS	0	0	0	0
Konsernbidrag Sartorvegen 14 AS	0	0	0	0
Sum gjeld til konsernselskaper	0	0	95 821 621	84 972 034

Gjeld til aksjonær	Morselskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktig gjeld til aksjonær	24 365 791	39 886 342	24 365 791	39 886 342
Sum gjeld til aksjonærer	24 365 791	39 886 342	24 365 791	39 886 342

Konsernet har til gode utbytte fra tilknyttet selskap på MNOK 34,4.

Deler av beløpet er konvertert til egenkapital i TS i 2024.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 - Segmentinformasjon

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

Leieinntekter	2023	2022
Leieinntekter butikk	22 147 895	21 732 951
Leieinntekter kontor	2 845 985	4 312 658
Andre leieinntekter	8 879 022	11 192 323
Sum	33 872 902	37 237 932

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



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Morselskap		Lønnskostnader		Konsern	
2023	2022			2023	2022
6 477 398	5 927 851	Lønn og feriepenger		9 362 372	8 450 541
1 166 853	969 705	Arbeidsgiveravgift		1 614 086	1 349 507
389 146	354 155	Pensjonskostnader		580 527	476 436
632 873	646 419	Andre ytelser		716 673	705 571
<u>8 666 270</u>	<u>7 898 130</u>	Sum		<u>12 273 658</u>	<u>10 982 055</u>

6	6	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	11	10
---	---	---	----	----

Pensjon

Morselskapet har en pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadsført premie for 2023 utgjør kr 389 146.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn / godtgjørelse	1 783 919	0
Pensjoner	89 196	0
Annen godtgjørelse	4 764	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	
2023	2022			2023	2022
147 680	132 000	Lovpålagt revisjon		654 047	486 641
0	0	Skatterådgivning		0	20 250
13 000	13 000	Andre tjenester utenfor revisjonen		13 000	13 000
<u>160 680</u>	<u>145 000</u>	Sum		<u>667 047</u>	<u>519 891</u>



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 - Varige driftsmidler

Morselskapet	Tomter og prosjekter	Inventar, utstyr m.m.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	8 945 064	715 033	9 660 097
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	-2 959 516	0	-2 959 516
Anskaffelseskost pr. 31.12.	5 985 548	715 033	6 700 581
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1.	5 760 548	715 033	6 475 581
Årets av- og nedskrivninger			0
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 31.12.	5 760 548	715 033	6 475 581
Bokført verdi pr. 31.12.	225 000	0	225 000

Prosentst 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.	610 996 518	96 388 464	24 419 941	731 804 923
Tilgang i året	57 743 481	2 369 922	0	60 113 403
Avgang til anskaffelseskost	-11 058 572	0	0	-11 058 572
Anskaffelseskost pr. 31.12.	657 681 427	98 758 386	24 419 941	780 859 754
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.	77 744 694	23 809 418	23 745 228	125 299 340
Årets av- og nedskrivninger	7 920 218	3 329 243	203 331	11 452 792
Avgang ved salg av datterselskap	0			0
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	85 664 912	27 138 661	23 948 559	136 752 132
Bokført verdi pr. 31.12.	572 016 515	71 619 725	471 382	644 107 622

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

Alle driftsmidler avskrives lineært.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 - Tilknyttet selskap

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2023	Egenkapital 2023
Sartor Storsenter AS	Straume	40 %	40 %	-162 245 107	617 826 352
Straumehagen Eiendomsutvikling AS	Straume	33 %	33 %	174 069	1 278 475

Aksjene i Sartor Storsenter AS er eid av Sartor Holding AS, og balanseført til kostpris på kr. 247 100 000, etter nedskrivning på kr. 38 500 000 i 2020 og kr. 63 440 000 i 2023. Bakgrunnen for nedskrivning er usikkerhet knyttet til verdsettelse av eiendom.

Aksjene i 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	Totalt
Verdi pr. 1.1.2023	213 874 592	376 694	214 251 286
Tilgang i perioden	0	0	0
Avgang i perioden	0	0	0
Nedskrivning i perioden	0	0	0
Resultatandel	5 686 133	57 443	5 743 576
Utdelt utbytte	-5 000 000	0	-5 000 000
Verdi pr. 31.12.2023	214 560 725	434 137	214 994 863



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 - Skattekostnad

Morselskap 2023	2022	Skattekostnad fremkommer slik:	Konsern 2023	2022
		Årets skattekostnad fremkommer slik:		
	-	For lite i avsetning for fjoråret	-	0
	0	Nedskrivning utsatt skattefordel	0	0
130 389	1 449 873	Endring utsatt skatt	-4 065 494	1 100 148
130 389	1 449 873	Årets skattekostnad	-4 065 494	1 100 148

		Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik :		
-57 241 736	20 954 422	Ordinært resultat før skattekostnad	-11 411 815	8 481 717
57 834 414	-14 364 090	Permanente forskjeller	-15 491 048	-5 208 015
-8 567 580	1 130 966	Endring i midlertidige forskjeller	11 789 740	-7 843 394
	-7 721 297	Benyttet fremførbart underskudd	0	0
-7 974 903	0	Årets skattegrunnlag	-15 113 123	-4 569 692
22 %	22 %	Nominell skattesats	22 %	22 %
0	0	Betalbar skatt på ordinært resultat	88 257	52 777

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

		Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:		
2023	2022		2023	2022
-41 420	-635 407	Driftsmidler	50 230 515	57 993 528
9 955 563	5 081 970	Gevinst og tapskonto	3 269 963	3 196 690
-1 137 507	-1 137 507	Fremførbart rentefradrag	-1 137 507	-1 137 507
0	-3 100 000	Andre midlertidige forskjeller	0	-4 100 000
-140 585 104	-132 610 201	Underskudd til fremføring	-187 212 609	-172 099 486
-131 808 468	-132 401 145	Sum	-134 849 638	-116 146 775
-28 997 863	-29 128 252	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+)	-29 666 920	-25 552 290
8 500 000	8 500 000	Ikke balanseført	8 563 109	9 394 231
		Balanseført utsatt skatt	0	0
-20 497 862	-20 628 251	Balanseført utsatt skattefordel	-21 103 811	-16 158 060



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 - Immateriell eiendeler

	Utvikling software	Sum
Morselskapet		
Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 619 568	1 619 568
Tilgang i året	170 000	170 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 789 568	1 789 568
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1.	0	0
Årets av- og nedskrivninger	1 336 496	1 336 496
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 31.12.	1 336 496	1 336 496
Bokført verdi pr. 31.12.	453 072	453 072

Prosentstøts for ordinære avskrivninger 0 %

Konsernet

Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 619 568	1 619 568
Tilgang i året	170 000	170 000
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 789 568	1 789 568
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.		0
Årets av- og nedskrivninger	1 336 496	1 336 496
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	1 336 496	1 336 496
Bokført verdi pr. 31.12.	453 072	453 072

Prosentstøts for ordinære avskrivninger 0 %



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 9 - Datterselskap

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

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi	Egenkapital 2023	Resultat 2023
Sartor Parken AS	Straume	100 %	100 %	73 949 568	66 100 926	2 162 927
Sartor Nærvarme AS	Straume	100 %	100 %	42 108 660	44 839 290	-1 165 225
Altus Eiendom AS	Straume	59 %	59 %	14 270 355	55 146 601	3 501 890
Sartorvegen 14 AS	Straume	100 %	100 %	56 415 655	17 558 181	-1 353 524
Sartor Utvikling AS	Straume	100 %	100 %	4 106 500	266 730	110 888
Sotra Kino AS	Straume	75 %	75 %	81 495	519 374	295 447
Straumehagen AS	Straume	100 %	100 %	1 000 000	3 722 697	-119 834
Portalen Eiendomsutvikling AS	Straume	100 %	100 %	5 030 000	1 527 710	-1 505 212
Portalen Medeie AS	Straume	100 %	100 %	200 000	188 405	-655
Eiendomsdrift Vest AS	Straume	100 %	100 %	1 100 000	297 381	-127 128
Regionens Hus AS	Straume	100 %	100 %	2 000 000	900 335	-420 255
Sum datterselskaper				200 262 234		

Note 10 – Obligasjoner og andre fordringer

Morselskap

I forbindelse med salg av Idrettsvegen 132 AS er det gitt selgerkreditt på kr. 840 929. Fordringen er avskrevet i 2023.

Konsern

I forbindelse med salg av Idrettsvegen 132 AS er det gitt selgerkreditt på kr. 840 929. Fordringen er avskrevet i 2023.

Utgående saldo i konsern gjelder forskuddsbetalt leasing på kr. 70 000.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 11 - Varelager

Gjennom datterselskapet Altus Eiendom AS, oppfører konsernet Kysthagen Sameie. Bygget ble ferdigstilt i oktober 2023. Lageret består av 3 leiligheter som ikke var overlevert ved årsskifte. Det er mottatt oppgjør for alle leiligheter i 2024.

I tillegg har datterselskapet Portalen Eiendomsutvikling AS lagerført utvikling knyttet til fremtidig bebyggelse.

Note 12 – Investering i aksjer og andeler

Konsernet har kun en mindre investeringer i aksjer.

Note 13 - Bankinnskudd

Morselskapet

Skattetrekksmidler inngår med kr 366 808. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.

Konsernet

Skattetrekksmidler inngår med kr 492 231. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 14 - 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	Styremedlem				124					12,4 %	24,8 %
Lill Knutsen	Styremedlem							248		24,8 %	0,0 %
Ove N. Einarsen									64	6,4 %	0,0 %
Yvonne M. Einarsen	Varamedlem								124	12,4 %	0,0 %
Per Jarle Einarsen	Styremedlem								124	12,4 %	0,0 %
Straume Bygg AS									60	6,0 %	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 2023

Note 15 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	414 115 376	415 115 376
Årets resultat		-57 372 125	-57 372 125
Avsatt utbytte 2023		0	0
Egenkapital pr. 31.12.	1 000 000	356 743 251	357 743 252

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	1 000 000	309 488 708	21 145 413	331 634 122
Tilleggsutbytte 2021			0	0
Årets resultat		-9 341 411	1 995 090	-7 346 321
Avsatt utbytte		0	0	0
Egenkapital pr. 31.12.	1 000 000	300 147 297	23 140 503	324 287 800



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 16 - Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskapet

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 000 000	97 650 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Aksjer	247 100 000	310 540 000
Bygninger	0	3 184 516
Garanti- og kausjonsansvar	100 000 000	105 200 000

Konsernet

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	530 804 169	517 205 721
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Varelager	14 643 762	10 880 963
Maskiner og anlegg	71 619 725	72 579 046
Bygninger og tomt	571 791 515	533 251 824
Aksjer	214 560 725	213 874 592
Sum	872 615 727	830 586 425
Garanti- og kausjonsansvar	60 000 000	60 000 000

Note 17 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller om mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Morselskapet	Forfaller senere	
	Bokført 2023	enn 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	130 000 000	0

Konsernet	Forfaller senere	
	Bokført 2023	enn 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner	530 804 169	0
Sum annen langsiktig gjeld	530 804 169	0



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2023

Note 18 - Finansiell risiko

Lånbehovet er som hovedregel knyttet til det selskapet som trenger finansieringen. Selskapet hadde ved utgangen av 2023 ingen renteavtaler. Konsernet har finansiering i en rekke ulike banker, og gjennom dette ulike covenants. Det var ingen brudd på covenants ved utgangen av 2023.

Note 19 - Vesentlige transaksjoner

Altus Eiendom AS har overlevert boligblokk på Straume under navnet Kysthagen Sameie, og salgsinntekter, samt byggekostnader er resultatført. Sartorvegen 14 AS har under oppfølging et leilighetshotell, og kostnader knyttet oppføringen er aktivert. Utover dette er det ingen vesentlige transaksjoner i 2023.



Sartor Holding AS

Org. nr 979 863 152

ÅRSBERETNING FOR 2023

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 2023 et resultat etter skatt på NOK – 57 372 125, mot et resultat etter skatt på NOK 19 504 550 i 2022. Resultatet i morselskapet er vesentlig påvirket av nedskrivning av aksjene i Sartor Storsenter AS med kr. 63 440 000. Ettersom Sartor Storsenter AS i sitt regnskap foretok en nedskrivning av eiendomsmassen, har Sartor Holding AS reflektert dette.

Også i 2023 har selskapet mottatt konsernbidrag fra datterselskapene, som gjenspeiles i resultatet.

Ved årsskiftet var egenkapitalen i selskapet NOK 357 743 253 mot NOK 415 115 377 ved utgangen av 2022. Dette utgjorde 59 % av totalkapitalen, mot 64 % ved utgangen av 2022.

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 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING, DISKRIMINERING OG ÅPENHETSLOVEN

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende, og sykefraværet var i 2023 på 1,8 %. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

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, ivaretar sin aktivitetsplikt knyttet til likestilling og arbeider daglig aktivt mot diskriminering.

Konsernet har tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven er offentliggjort på konsernets nettside, og vi jobber aktivt for åpenhet rundt håndtering av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.



YTRE MILJØ

Selskapets miljøpolicy tilsier at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det fokuseres følgelig på miljøvennlige tiltak, både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Gjennom avtaler med Sartor Storsenter AS er det tilrettelagt for en miljømessig avfallssortering og etterbehandling av avfall. Sartor Storsenter ble Breeam in-use sertifisert i 2023.

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.

KONSERNETS STILLING OG RESULTAT

Konsernets driftsinntekter var i 2023 NOK 162 443 976 mot NOK 134 750 235 året før. Økningen skyldes innflytting i Kysthagen sameie, og at en vesentlig del av salgsinntektene på leilighetene ble rapportert i 2023.

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 regnskaper, men andel av resultat presenteres netto som inntekt i tilknyttet selskap.

Driftsresultatet for 2023 er NOK 13 183 661 mot NOK 21 553 673 i 2022. Årsresultatet ble på NOK - 7 346 321 mot NOK 7 381 569 for 2022.

FINANSIELLE FORHOLD

Konsernets eksterne lånebehov er dekket gjennom låneopptak i mor knyttet til aksjer i Sartor Storsenter AS og finansiering av eiendom i de enkelte datterselskapene Sartor Parken AS, Sartorgården AS, Straumehagen AS og Sartor Nærvarme AS. Det vises til selskapenes egne regnskaper for ytterligere informasjon.

Styret vurderer løpende behovet for å redusere konsernets finansielle risiko, og benytter seg i enkelttilfeller av rentesikringsinstrumenter. Den økte markedsrenten har medført at konsernets snittrente har økt, og rentekostnadene utgjør en vesentlig del av resultatnedgangen.

Konsernet hadde i 2023 en positiv kontantstrøm fra sine operasjonelle aktiviteter, men nedbetalte en betydelig andel av gjelden til aksjonærer. Dette medfører at likviditetsbeholdningen ble noe redusert ved utgangen av 2023, sammenlignet med 2022. Det jobbes kontinuerlig med å sikre tilstrekkelig likviditet, og konsernet har i 2023 tatt opp ny gjeld knyttet til finansiering av byggeprosjekter.

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 2023	Resultat 2023
Sartor Storsenter AS	40 %	617 826 352	-162 245 107
Sartor Parken AS	100 %	66 100 926	2 162 927
Sartorgården AS	100 %	9 993 545	787 205
Sartor Nærvarme AS	100 %	44 839 290	-1 165 225
Altus Eiendom AS	59 %	55 146 601	3 501 890
Sartorvegen 14 AS	100 %	17 558 181	-1 353 524
Sartor Utvikling AS	100 %	266 730	110 888
Sotra Kino AS	75 %	519 374	295 447
Straumehagen AS	100 %	3 722 697	-119 834
Portalen Eiendomsutvikling AS	100 %	1 527 710	-1 505 212
Regionens Hus AS	100 %	900 335	-420 255
Eiendomsdrift Vest AS	100 %	297 381	-127 128

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:

Oppstart på leilighetshotell i datterselskapet Sartorvegen 14 AS.

Solgte eiendommer:

Gjennomføring av prosjektet Kysthagen Sameie, i regi av Altus Eiendom AS. Alle leilighetene er solgt i 2024. Utover dette har det ikke vært vesentlige eiendomssalg i 2023.

KONSERNETS MILJØSATSING

Sartor Storsenter AS jobber aktivt for å tilfredsstille 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 avleggelsen av regnskapet er norsk økonomi, næringslivsliv og samfunnsliv preget av en høykonjunktur, med fortsatt høye energikostnader og rentekostnader, samt lav arbeidsledighet.



Styret holder på sin langsiktige strategi med å etablere større utvalg av virksomheter med mindre nettbasert konkurranse. Det vil også i årene fremover være et viktig virkemiddel for å opprettholde inntektsnivået. Selskapets styre har tro på at selv med en avtagende vekst i norsk økonomi, vil selskapets markedsposisjon bidra til gode resultater i 2024.

Folketallsveksten i kommunen er nå på vei opp igjen, og dette har direkte innvirkning på omsetning av leiligheter i prosjektene våre, både til salg og utleie. Styrets klare oppfatning er 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 Byvekstavtalen åpner for større og snarlige investeringer i nødvendig oppgradering av infrastruktur i sentrum. Siste prosjekt under bygging, er leilighetshotell med 54 rom, samt omsorgsboliger.

FORSKNING OG UTVIKLING

Konsernet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Straume, 17. juni 2024

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