



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	993 417 912
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SANDEM EIENDOMSELSKAP AS
Forretningsadresse:	Serviceveien 2 1940 BJØRKELANGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svend Kristian Sandem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.03.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 014 900	1 014 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 014 900</b>	<b>1 014 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	460 336	457 440
Annen driftskostnad		176 909	164 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>637 245</b>	<b>622 373</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>377 655</b>	<b>392 527</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1 343
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 343</b>
Annen rentekostnad		155 813	172 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 813</b>	<b>172 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 813</b>	<b>-171 605</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>221 842</b>	<b>220 921</b>
Skattekostnad	2	48 815	48 603
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>173 027</b>	<b>172 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>173 027</b>	<b>172 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			2 000 000
Annen egenkapital		173 027	-1 827 682
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>173 027</b>	<b>172 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	6 772 612	6 958 386
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	193 052	467 614
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 965 665</b>	<b>7 426 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	562 000	562 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>562 000</b>	<b>562 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 527 665</b>	<b>7 988 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 402	
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 402</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 050	727 833
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 136 050</b>	<b>727 833</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 452</b>	<b>727 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 672 116</b>	<b>8 715 834</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (126 650 aksjer à kr 1,00)		126 650	126 650



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 650</b>	<b>126 650</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 430 788	4 257 761
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 430 788</b>	<b>4 257 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 557 438</b>	<b>4 384 411</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	452 395	493 813
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>452 395</b>	<b>493 813</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 420 923	3 616 365
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 420 923</b>	<b>3 616 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 873 318</b>	<b>4 110 178</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 046	9 439
Betalbar skatt	2	90 233	80 364
Skyldige offentlige avgifter		33 881	32 456
Annen kortsiktig gjeld		103 200	98 986
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 360</b>	<b>221 245</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 114 678</b>	<b>4 331 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 672 116</b>	<b>8 715 834</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 354129

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 417 912  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SANDEM EIENDOMSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Serviceveien 2  
1940 BJØRKELANGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Kristian Sandem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.04.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 993 417 912  
SANDEM EIENDOMSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 014 900	1 014 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 014 900</b>	<b>1 014 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	460 336	457 440
Annen driftskostnad		176 909	164 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>637 245</b>	<b>622 373</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>377 655</b>	<b>392 527</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1 343
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 343</b>
Annen rentekostnad		155 813	172 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 813</b>	<b>172 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 813</b>	<b>-171 605</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	2	221 842	220 921
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>173 027</b>	<b>172 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>173 027</b>	<b>172 318</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			2 000 000
Annen egenkapital		173 027	-1 827 682
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>173 027</b>	<b>172 318</b>



Organisasjonsnr: 993 417 912  
SANDEM EIENDOMSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	6 772 612	6 958 386
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	193 052	467 614
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 965 665</b>	<b>7 426 001</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		562 000	562 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>562 000</b>	<b>562 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 527 665</b>	<b>7 988 001</b>

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		8 402	
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 402</b>	

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 050	727 833
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 136 050</b>	<b>727 833</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 452</b>	<b>727 833</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 672 116</b>	<b>8 715 834</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (126 650 aksjer à kr 1,00)		126 650	126 650
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 650</b>	<b>126 650</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		4 430 788	4 257 761
-------------------	--	-----------	-----------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 430 788</b>	<b>4 257 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 557 438</b>	<b>4 384 411</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	452 395	493 813
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>452 395</b>	<b>493 813</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 420 923	3 616 365
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 420 923</b>	<b>3 616 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 873 318</b>	<b>4 110 178</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 046	9 439
Betalbar skatt	2	90 233	80 364
Skyldige offentlige avgifter		33 881	32 456
Annen kortsiktig gjeld		103 200	98 986
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 360</b>	<b>221 245</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 114 678</b>	<b>4 331 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 672 116</b>	<b>8 715 834</b>



Organisasjonsnr: 993 417 912  
SANDEM EIENDOMSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp



Balanseført verdi 31.12.                      Varige driftsmidler   Immaterielle eiend.

**Note**

3

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap**

**Transaksjoner med datterselskaper**

Leieinntekter, Sandem AS - 756.900,- Felleskostnader, Sandem AS - 120.000,-.

**Internegevinst på transaksjonene**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

**Kortsiktig gjeld**

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**



5

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
2422763.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
3420923.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
6772612.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### Sandem Eiendomselskap AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	179 807	10 781 026	1 372 807	12 333 640
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>179 807</b>	<b>10 781 026</b>	<b>1 372 807</b>	<b>12 333 640</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(4 002 447)	(905 193)	(4 907 640)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(4 188 221)	(1 179 755)	(5 367 976)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>179 807</b>	<b>6 592 805</b>	<b>193 052</b>	<b>6 965 664</b>
Årets avskrivninger		(185 774)	(274 562)	(460 336)
Økonomisk levetid		0 - 50 år	5 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 2 %</b>	<b>20 %</b>	

## Note 2 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	221 842	220 921
+/- Permanente forskjeller	46	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	188 262	144 369
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>410 150</b>	<b>365 290</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	90 233	80 364
Sum	90 233	80 364
+/- Endring i utsatt skatt	(41 418)	(31 761)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>48 815</b>	<b>48 603</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	90 233	80 364
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>90 233</b>	<b>80 364</b>



## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Leieinntekter, Sandem AS - 756.900,- Felleskostnader, Sandem AS - 120.000,-.

## Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 244 609	2 056 347	188 262
Sum midlertidige forskjeller	2 244 609	2 056 347	188 262
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>493 814</b>	<b>452 396</b>	<b>41 418</b>

## Note 5 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 422 763
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 420 923
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	6 772 612

## Note 6 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



K-Team AS • Brynsveien 96 • 1352 Kolsås  
statsautorisert revisor • statsautorisert regnskapsfører  
T: 67 18 28 60 E: post@k-team.no  
Org.nr 976 048 695

Til generalforsamlingen i  
**Sandem Eiendomselskap AS**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sandem Eiendomselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 173.027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 avgå en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kolsås, 12.04.2023

K-TEAM AS

  
Mehmet Guclu  
statsautorisert revisor



**Årsregnskap for 2022**

**Sandem Eiendomselskap AS  
1940 BJØRKELANGEN**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2022**  
**Sandem Eiendomselskap AS**

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 014 900	1 014 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 014 900</b>	<b>1 014 900</b>
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(460 336)	(457 440)
Annen driftskostnad		(176 909)	(164 933)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(637 245)</b>	<b>(622 373)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>377 655</b>	<b>392 527</b>
Annen renteinntekt		0	1 343
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 343</b>
Annen rentekostnad		(155 813)	(172 948)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(155 813)</b>	<b>(172 948)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(155 813)</b>	<b>(171 605)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>221 842</b>	<b>220 921</b>
Skattekostnad	2	(48 815)	(48 603)
<b>Årsresultat</b>		<b>173 027</b>	<b>172 318</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	2 000 000
Annen egenkapital		173 027	(1 827 682)
<b>Sum</b>		<b>173 027</b>	<b>172 318</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**Sandem Eiendomselskap AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	6 772 612	6 958 386
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	193 052	467 614
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 965 665</b>	<b>7 426 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	562 000	562 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>562 000</b>	<b>562 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 527 665</b>	<b>7 988 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 402	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 402</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 136 050	727 833
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 136 050</b>	<b>727 833</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 144 452</b>	<b>727 833</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 672 116</b>	<b>8 715 834</b>

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**Sandem Eiendomselskap AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (126 650 aksjer à kr 1,00)		126 650	126 650
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 650</b>	<b>126 650</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 430 788	4 257 761
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 430 788</b>	<b>4 257 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 557 438</b>	<b>4 384 411</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	452 395	493 813
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>452 395</b>	<b>493 813</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 420 923	3 616 365
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 420 923</b>	<b>3 616 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 873 318</b>	<b>4 110 178</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 046	9 439
Betalbar skatt	2	90 233	80 364
Skyldige offentlige avgifter		33 881	32 456
Annen kortsiktig gjeld		103 200	98 986
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>241 360</b>	<b>221 245</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 114 678</b>	<b>4 331 423</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 672 116</b>	<b>8 715 834</b>

Serviceveien 2 1940 Bjørkelangen  
30.03.2023Svend Kristian Sandem  
Styreleder/Daglig LederKristian Marki Sandem  
Styremedlem  
Fredrik Marki Sandem  
Styremedlem



## Noter 2022

### Sandem Eiendomselskap AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Være anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	179 807	10 781 026	1 372 807	12 333 640
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>179 807</b>	<b>10 781 026</b>	<b>1 372 807</b>	<b>12 333 640</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(4 002 447)	(905 193)	(4 907 640)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(4 188 221)	(1 179 755)	(5 367 976)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>179 807</b>	<b>6 592 805</b>	<b>193 052</b>	<b>6 965 664</b>
Årets avskrivninger		(185 774)	(274 562)	(460 336)
Økonomisk levetid		0 - 50 år	5 år	
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 2 %	20 %	

## Note 2 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	221 842	220 921
+/- Permanente forskjeller	46	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	188 262	144 369
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>410 150</b>	<b>365 290</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	90 233	80 364
Sum	90 233	80 364
+/- Endring i utsatt skatt	(41 418)	(31 761)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>48 815</b>	<b>48 603</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	90 233	80 364
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>90 233</b>	<b>80 364</b>



## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Leieinntekter, Sandem AS - 756.900,- Felleskostnader, Sandem AS - 120.000,-.

## Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 244 609	2 056 347	188 262
Sum midlertidige forskjeller	2 244 609	2 056 347	188 262
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>493 814</b>	<b>452 396</b>	<b>41 418</b>

## Note 5 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 422 763
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 420 923
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	6 772 612

## Note 6 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.