



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 016 348
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SATE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markveien 38A
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Arild Skåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 094 670	3 877 391
Annen driftsinntekt			81 600
Sum inntekter		4 094 670	3 958 991
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 500	3 900
Annen driftskostnad		1 032 606	1 043 860
Sum kostnader		1 043 106	1 047 760
Driftsresultat		3 051 564	2 911 231
Annen rentekostnad		1 524 343	1 384 748
Sum finanskostnader		1 524 343	1 384 748
Netto finans		-1 524 343	-1 384 748
Ordinært resultat før skattekostnad		1 527 221	1 526 483
Skattekostnad på resultat		335 397	333 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 191 824	1 192 557
Årsresultat		1 191 824	1 192 557
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 191 824	1 192 557
Totalresultat		1 191 824	1 192 557
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 191 824	1 192 557
Sum overføringer og disponeringer		1 191 824	1 192 557



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	65 075 608	65 402 008
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	50 684	45 284
Sum varige driftsmidler		65 126 292	65 447 292
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 500 000	2 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 500 000	2 500 000
Sum anleggsmidler		67 626 292	67 947 292
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	201 522	201 522
Sum fordringer		201 522	201 522
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		235 273	407 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 273	407 851
Sum omløpsmidler		436 795	609 373
SUM EIENDELER		68 063 086	68 556 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		7 800 000	7 800 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		7 800 000	7 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 960 350	5 959 470
Sum opptjent egenkapital		6 960 350	5 959 470
Sum egenkapital	6	14 760 350	13 759 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	48 316 125	49 770 367
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 200 000	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 516 125	52 970 367
Sum langsiktig gjeld		51 516 125	52 970 367
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		281 542	333 926
Annen kortsiktig gjeld	7	1 505 069	1 492 902
Sum kortsiktig gjeld		1 786 611	1 826 828
Sum gjeld		53 302 736	54 797 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 063 086	68 556 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 534598

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 016 348
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SATE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Markveien 38A
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Arild Skåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 990 016 348
SATE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 094 670	3 877 391
Annen driftsinntekt			81 600
Sum inntekter		4 094 670	3 958 991
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 500	3 900
Annen driftskostnad		1 032 606	1 043 860
Sum kostnader		1 043 106	1 047 760
Driftsresultat		3 051 564	2 911 231
Annen rentekostnad		1 524 343	1 384 748
Sum finanskostnader		1 524 343	1 384 748
Netto finans		-1 524 343	-1 384 748
Ordinært resultat før skattekostnad		1 527 221	1 526 483
Skattekostnad på resultat		335 397	333 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 191 824	1 192 557
Årsresultat		1 191 824	1 192 557
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 191 824	1 192 557
Totalresultat		1 191 824	1 192 557
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		1 191 824	1 192 557
Sum overføringer og disponeringer		1 191 824	1 192 557



Sum egenkapital	6	14 760 350	13 759 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	48 316 125	49 770 367
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 200 000	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 516 125	52 970 367
Sum langsiktig gjeld		51 516 125	52 970 367
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		281 542	333 926
Annen kortsiktig gjeld	7	1 505 069	1 492 902
Sum kortsiktig gjeld		1 786 611	1 826 828
Sum gjeld		53 302 736	54 797 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 063 086	68 556 665



Organisasjonsnr: 990 016 348
SATE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

Godkjent revisjonsselskap / Autorisert regnskapsførerselskap

Til generalforsamlingen i Sate Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sate Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 191 824. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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.

INGOLF MAGNE IDSØ
ODD HARRY P. HEMNES
KJETIL NYGÅRD

Vassbotnen 15
4313 Sandnes
Telefon: 51 44 36 00

Org.nr.: NO 989 048 732 MVA
E-post: post@idso-ravnaas.no
www.idso-ravnaas.no



IDSØ & RAVNÅS REVISJON AS

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

Sandnes, 26. juni 2023
Idsø & Ravnås Revisjon AS

Odd Harry P. Hemnes
statsautorisert revisor



Resultatregnskap			
Sate Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		4 094 670	3 877 391
Annen driftsinntekt		0	81 600
Sum driftsinntekter		<u>4 094 670</u>	<u>3 958 991</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 500	3 900
Annen driftskostnad		1 032 606	1 043 860
Sum driftskostnader		<u>1 043 106</u>	<u>1 047 760</u>
Driftsresultat		<u>3 051 564</u>	<u>2 911 231</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 524 343	1 384 748
Resultat av finansposter		<u>-1 524 343</u>	<u>-1 384 748</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 527 221</u>	<u>1 526 483</u>
Skattekostnad på resultat		335 397	333 926
Årsresultat		<u>1 191 824</u>	<u>1 192 557</u>
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		1 191 824	1 192 557
Sum overføringer		<u>1 191 824</u>	<u>1 192 557</u>



Balanse			
Sate Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	65 075 608	65 402 008
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	50 684	45 284
Sum varige driftsmidler		<u>65 126 292</u>	<u>65 447 292</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>67 626 292</u>	<u>67 947 292</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>201 522</u>	<u>201 522</u>
Sum fordringer		<u>201 522</u>	<u>201 522</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		235 273	407 851
Sum omløpsmidler		<u>436 795</u>	<u>609 373</u>
Sum eiendeler		<u>68 063 086</u>	<u>68 556 665</u>

Sate Eiendom AS Side 1

**Balanse**

Sate Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		7 800 000	7 800 000
Sum innskutt egenkapital		<u>7 800 000</u>	<u>7 800 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 960 350	5 959 470
Sum opptjent egenkapital		<u>6 960 350</u>	<u>5 959 470</u>
Sum egenkapital	6	<u>14 760 350</u>	<u>13 759 470</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	48 316 125	49 770 367
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 200 000	3 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>51 516 125</u>	<u>52 970 367</u>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		281 542	333 926
Annen kortsiktig gjeld	7	1 505 069	1 492 902
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 786 611</u>	<u>1 826 828</u>
Sum gjeld		<u>53 302 736</u>	<u>54 797 195</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>68 063 086</u>	<u>68 556 665</u>

Stavanger, 23.06.2023

Svein Arild Skåland
Styreleder

Terje Skåland
Daglig leder / styremedlem



Sate Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de poster hvor det foreligger valgadgang.

Hovedregel for vurdering og 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 et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapet er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Leieinntekter

Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnader

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

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Sate Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Ansatte, godtgjørelser mv

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledende personer eller aksjeeiere.

Note 3 Varige driftsmidler

	Leiligheter	Garasje plass	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	65 223 118	220 000	122 821	65 565 939
Tilgang i året	0	0	15 900	15 900
Avgang i året	0	0	0	0
Offentlig tilskudd via Husbanken	-326 400			-326 400
Anskaffelseskost 31.12.	64 896 718	220 000	138 721	65 255 439
Akk. avskrivning 01.01.	38 910	2 200	77 537	118 647
Årets ordinære avskrivning	0	0	10 500	10 500
Akk. avskrivning 31.12.	38 910	2 200	88 037	129 147
Bokført verdi 31.12.	64 857 808	217 800	50 684	65 126 292

Økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

Selskapet har fra 2009 valgt å ikke foreta regnskapsmessig avskrivning av leiligheter. Leilighetene er utleid på langsiktige kontrakter og det forventes ikke vesentlig verdiforringelse som følge av slit og elde.

Note 4 Mellomværende med konsernselskaper

	Andre korts fordringer	
	2022	2021
S2 Eiendom AS	45 000	45 000
Sum	45 000	45 000



Sate Eiendom AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 316 125	49 770 367
Sum	48 316 125	49 770 367
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
Leiligheter	65 075 608	65 402 008
Totalt	65 075 608	65 402 008

Vesentlig del av gjelden har forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Gjeld til kredittinstitusjoner består av:

Lånetype	Lånesaldo	Avdragsplan
Næringslån bank	5 750 000	Løpetid 25 år fra november 2012 - avdragsfritt
Næringslån bank	4 330 358	Løpetid 25 år fra 2016
Næringslån bank	5 848 900	Løpetid 25 år fra 2017
Husbanklån	31 244 467	Løpetid 25-30 år
Tilskudd fra Husbanken	1 142 400	Løpetid 20 år fra 2016, avdragsfritt, betinget tilbakebetalingsplikt

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	7 800 000	5 959 470	13 759 470
<u>Årets endring i egenkapital:</u>			
Korreksjon IB - endret behandling offentlig tilskudd		-190 944	-190 944
Årets resultat		1 191 824	1 191 824
Utbytte		0	0
Egenkapital 31.12	7 800 000	6 960 350	14 760 350

Note 7 Nærstående parter /gjeld aksjonærer

Inkludert i øvrig langsiktig gjeld er lån til selskaper nærstående aksjonærer/styrets leder på totalt kr 3 200 000. Lånene forfaller ved påkrav. Lån på kr 2 200 000 renteberegnes med 2,5 %. Påløpte ikke betalte renter inngår i annen kortsiktig gjeld.

Inkludert i annen kortsiktig gjeld er lån til aksjonærer og nærstående selskaper på kr 1 120 000 (kr 1 120 000 fjorår).



Elektronisk signatur

Signert av

Skåland, Svein Arild
Norwegian BankID

Skåland, Terje
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.06.2023 16.12.50

26.06.2023 12.01.09

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.