



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | 24.06.2025 |

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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 | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter 16 | 2 | 6 679 548 | 7 446 069 |
| Leieinntekter | 3 | 12 000 | 14 250 |
| Annen driftsinntekt | | 2 254 576 | 1 403 590 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 0 | 9 187 484 |
| Sum inntekter | | 8 946 124 | 18 051 393 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostander | 4 | 8 954 050 | 8 666 272 |
| Ordinære avskrivninger | 5 | 0 | 0 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 8 | 0 | 1 336 496 |
| Annen driftskostnad | 4 | 5 559 437 | 3 416 984 |
| Tap ved salg av eiendom | | 0 | 0 |
| Sum kostnader | | 14 513 487 | 13 419 752 |
| Driftsresultat | | -5 567 363 | 4 631 641 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselska | | 18 109 761 | 6 885 462 |
| Inntekter på investering i T S | 6 | 0 | 5 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 7 463 620 | 4 378 491 |
| Annen renteinntekt | | 27 234 | 358 923 |
| Annen finansinntekt | | 5 299 | 218 189 |
| Sum finansinntekter | | 25 605 914 | 16 841 065 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | 0 | 63 440 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 6 235 053 | 5 486 720 |
| Annen rentekostnad | 2 | 12 508 607 | 9 786 221 |
| Annen finanskost | | 31 500 | 1 500 |
| Sum finanskostnader | | 18 775 160 | 78 714 441 |
| Netto finans | | 6 830 754 | -61 873 376 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 263 391 | -57 241 735 |
| Skattekostnad | 7 | -1 052 684 | 130 389 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|--------------------|
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 316 075 | -57 372 124 |
| Årsresultat | | 2 316 075 | -57 372 124 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 0 |
| Overføring annen egenkapital | | 0 | -57 372 124 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 2 316 074 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 316 074 | -57 372 124 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling av Software | 8 | 453 072 | 453 072 |
| Utsatt skattefordel | 7 | 21 550 546 | 20 497 862 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 22 003 618 | 20 950 934 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og annen fast eiendom | 5 | 1 725 000 | 225 000 |
| Maskiner og anlegg | | 0 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar | | 0 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 725 000 | 225 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 9 | 206 762 234 | 200 262 234 |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 | 13 620 868 | 12 703 367 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 271 500 000 | 247 100 000 |
| Andre fordringer | 10 | 200 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 492 083 102 | 460 065 601 |
| Sum anleggsmidler | | 515 811 720 | 481 241 535 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 179 652 | 2 183 255 |
| Fordringer på tilknyttet selskap | 2 | 12 000 000 | 34 400 000 |
| Andre fordringer | | 2 907 435 | 1 894 172 |
| Konsernfordringer | 2 | 103 036 636 | 89 698 968 |
| Sum fordringer | | 118 123 723 | 128 176 395 |
| 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 | 2024 | 2023 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 13 | 485 343 | 458 612 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 485 343 | 458 612 |
| Sum omløpsmidler | | 118 626 836 | 128 652 777 |
| SUM EIENDELER | | 634 438 556 | 609 894 312 |
| 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 | | 359 059 327 | 356 743 253 |
| Sum opptjent egenkapital | | 359 059 327 | 356 743 253 |
| Sum egenkapital | 15 | 360 059 327 | 357 743 253 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16, 17 | 160 000 000 | 130 000 000 |
| Gjeld til aksjonærer | 2 | 14 151 559 | 24 365 791 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 174 151 559 | 154 365 791 |
| Sum langsiktig gjeld | | 174 151 559 | 154 365 791 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 133 145 | 247 135 |
| Betalbar skatt | 7 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 723 935 | 688 225 |
| Utbytte | 15 | 0 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | 98 251 047 | 95 821 621 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 119 543 | 1 028 287 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 100 227 670 | 97 785 268 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 274 379 229 | 252 151 059 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 634 438 556 | 609 894 312 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Administrasjonshonorar | 2 | 5 777 048 | 6 546 069 |
| Leieinntekter | 3 | 33 880 654 | 33 872 902 |
| Annen driftsinntekt | | 18 389 345 | 121 194 521 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 13 839 070 | 830 484 |
| Sum inntekter | | 71 886 117 | 162 443 976 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 1 469 237 | 102 828 669 |
| Lønnskostnad | 4 | 12 517 324 | 12 273 658 |
| Ordinære avskrivninger | 5 | 11 586 797 | 11 452 792 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 8 | 0 | 1 336 496 |
| Tap ved salg av eiendom | | 4 264 372 | 0 |
| Andre driftskostnader | 4 | 21 420 909 | 21 368 700 |
| Sum kostnader | | 51 258 639 | 149 260 315 |
| Driftsresultat | | 20 627 478 | 13 183 661 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 6 | 2 357 201 | 5 743 576 |
| Annen renteinntekt | | 3 281 190 | 385 845 |
| Annan finansinntekt | | 31 047 | 24 119 |
| Sum finansinntekter | | 5 669 438 | 6 153 540 |
| Annen rentekostnad | 2 | 32 684 150 | 30 695 688 |
| Annen finanskostnad | | 102 768 | 53 328 |
| Sum finanskostnader | | 32 786 918 | 30 749 016 |
| Netto finans | | -27 117 480 | -24 595 476 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -6 490 002 | -11 411 815 |
| Skattekostnad | 7 | 325 062 | -4 065 494 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -6 815 064 | -7 346 321 |
| Årsresultat | | -6 815 064 | -7 346 321 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| Minoritetsinteresser | | 4 682 800 | 1 995 090 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -11 497 864 | -9 341 411 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling Software | 8 | 453 072 | 453 072 |
| Utsatt skattefordel | 7 | 20 832 630 | 21 103 811 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 21 285 702 | 21 556 883 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og annen fast eiendom | 5 | 583 393 543 | 572 016 515 |
| Maskiner og anlegg | 5 | 69 527 033 | 71 619 725 |
| Driftsløsøre, inventar | 5 | 438 368 | 471 382 |
| Sum varige driftsmidler | | 653 358 944 | 644 107 622 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 241 752 064 | 214 994 863 |
| Andre fordringer | 10 | 250 000 | 70 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 242 002 064 | 215 064 863 |
| Sum anleggsmidler | | 916 646 710 | 880 729 368 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 11 | 47 815 592 | 14 643 762 |
| Sum varer | | 47 815 592 | 14 643 762 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 356 357 | 4 143 120 |
| Fordring på tilknyttet selskap | 2 | 12 000 000 | 34 400 000 |
| Andre fordringer | | 4 082 070 | 4 442 360 |
| Sum fordringer | | 18 438 427 | 42 985 480 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 12 | 17 770 | 17 770 |
| Sum investeringer | | 17 770 | 17 770 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Bankinnskudd | 13 | 15 119 319 | 2 890 085 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 15 119 319 | 2 890 085 |
| Sum omløpsmidler | | 81 391 108 | 60 537 097 |
| SUM EIENDELER | | 998 037 818 | 941 266 465 |
| 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 | | 288 649 435 | 300 147 297 |
| Minoritetsinteresser | | 27 823 303 | 23 140 503 |
| Sum opptjent egenkapital | | 316 472 738 | 323 287 800 |
| Sum egenkapital | 15 | 317 472 738 | 324 287 800 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16, 17 | 540 262 739 | 530 804 169 |
| Gjeld til aksjonærer | 2 | 14 151 559 | 24 365 791 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 554 414 298 | 555 169 960 |
| Sum langsiktig gjeld | | 554 414 298 | 555 169 960 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 96 755 339 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 23 491 463 | 52 845 987 |
| Betalbar skatt | 7 | 53 880 | 88 257 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 007 738 | 938 449 |
| Utbytte | 15 | 0 | 0 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 842 362 | 7 936 012 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 126 150 782 | 61 808 705 |
| Sum gjeld | | 680 565 080 | 616 978 665 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 998 037 818 | 941 266 465 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 661697

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 06.08.2025



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter 16 | 2 | 6 679 548 | 7 446 069 |
| Leieinntekter | 3 | 12 000 | 14 250 |
| Annen driftsinntekt | | 2 254 576 | 1 403 590 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 0 | 9 187 484 |
| Sum inntekter | | 8 946 124 | 18 051 393 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostander | 4 | 8 954 050 | 8 666 272 |
| Ordinære avskrivninger | 5 | 0 | 0 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 8 | 0 | 1 336 496 |
| Annen driftskostnad | 4 | 5 559 437 | 3 416 984 |
| Tap ved salg av eiendom | | 0 | 0 |
| Sum kostnader | | 14 513 487 | 13 419 752 |
| Driftsresultat | | -5 567 363 | 4 631 641 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselska | | 18 109 761 | 6 885 462 |
| Inntekter på investering i T S | 6 | 0 | 5 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 2 | 7 463 620 | 4 378 491 |
| Annen renteinntekt | | 27 234 | 358 923 |
| Annen finansinntekt | | 5 299 | 218 189 |
| Sum finansinntekter | | 25 605 914 | 16 841 065 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | 0 | 63 440 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 6 235 053 | 5 486 720 |
| Annen rentekostnad | 2 | 12 508 607 | 9 786 221 |
| Annen finanskost | | 31 500 | 1 500 |
| Sum finanskostnader | | 18 775 160 | 78 714 441 |
| Netto finans | | 6 830 754 | -61 873 376 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 263 391 | -57 241 735 |
| Skattekostnad | 7 | -1 052 684 | 130 389 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 316 075 | -57 372 124 |
| Årsresultat | | 2 316 075 | -57 372 124 |



| | | |
|--|------------------|--------------------|
| Overføringer og disponeringer | | |
| Ordinært utbytte | | 0 |
| Overføring annen egenkapital | 0 | -57 372 124 |
| Avsatt til annen egenkapital | 2 316 074 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 2 316 074 | -57 372 124 |



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling av Software | 8 | 453 072 | 453 072 |
| Utsatt skattefordel | 7 | 21 550 546 | 20 497 862 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 22 003 618 | 20 950 934 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og annen fast eiendom | 5 | 1 725 000 | 225 000 |
| Maskiner og anlegg | | 0 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar | | 0 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 725 000 | 225 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 9 | 206 762 234 | 200 262 234 |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 | 13 620 868 | 12 703 367 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 6 | 271 500 000 | 247 100 000 |
| Andre fordringer | 10 | 200 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 492 083 102 | 460 065 601 |
| Sum anleggsmidler | | 515 811 720 | 481 241 535 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 179 652 | 2 183 255 |
| Fordringer på tilknyttet selskap | 2 | 12 000 000 | 34 400 000 |
| Andre fordringer | | 2 907 435 | 1 894 172 |
| Konsernfordringer | 2 | 103 036 636 | 89 698 968 |
| Sum fordringer | | 118 123 723 | 128 176 395 |
| 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 | 485 343 | 458 612 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 485 343 | 458 612 |
| Sum omløpsmidler | | 118 626 836 | 128 652 777 |



| | | | |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 634 438 556 | 609 894 312 |
| 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 | | 359 059 327 | 356 743 253 |
| Sum opptjent egenkapital | | 359 059 327 | 356 743 253 |
| Sum egenkapital | 15 | 360 059 327 | 357 743 253 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 16, 17 | 160 000 000 | 130 000 000 |
| Gjeld til aksjonærer | 2 | 14 151 559 | 24 365 791 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 174 151 559 | 154 365 791 |
| Sum langsiktig gjeld | | 174 151 559 | 154 365 791 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 133 145 | 247 135 |
| Betalbar skatt | 7 | | |
| Skyldige offentlige avgifter | | 723 935 | 688 225 |
| Utbytte | 15 | 0 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | 98 251 047 | 95 821 621 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 119 543 | 1 028 287 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 100 227 670 | 97 785 268 |
| Sum gjeld | | 274 379 229 | 252 151 059 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 634 438 556 | 609 894 312 |



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Administrasjonshonorar | 2 | 5 777 048 | 6 546 069 |
| Leieinntekter | 3 | 33 880 654 | 33 872 902 |
| Annen driftsinntekt | | 18 389 345 | 121 194 521 |
| Gevinst ved salg av eiendom | | 13 839 070 | 830 484 |
| Sum inntekter | | 71 886 117 | 162 443 976 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 1 469 237 | 102 828 669 |
| Lønnskostnad | 4 | 12 517 324 | 12 273 658 |
| Ordinære avskrivninger | 5 | 11 586 797 | 11 452 792 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 8 | 0 | 1 336 496 |
| Tap ved salg av eiendom | | 4 264 372 | 0 |
| Andre driftskostnader | 4 | 21 420 909 | 21 368 700 |
| Sum kostnader | | 51 258 639 | 149 260 315 |
| Driftsresultat | | 20 627 478 | 13 183 661 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 6 | 2 357 201 | 5 743 576 |
| Annen renteinntekt | | 3 281 190 | 385 845 |
| Annan finansinntekt | | 31 047 | 24 119 |
| Sum finansinntekter | | 5 669 438 | 6 153 540 |
| Annen rentekostnad | 2 | 32 684 150 | 30 695 688 |
| Annen finanskostnad | | 102 768 | 53 328 |
| Sum finanskostnader | | 32 786 918 | 30 749 016 |
| Netto finans | | -27 117 480 | -24 595 476 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | 7 | -6 490 002 | -11 411 815 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 325 062 | -4 065 494 |
| Årsresultat | | -6 815 064 | -7 346 321 |
| Minoritetsinteresser | | 4 682 800 | 1 995 090 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -11 497 864 | -9 341 411 |



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling Software | 8 | 453 072 | 453 072 |
| Utsatt skattefordel | 7 | 20 832 630 | 21 103 811 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 21 285 702 | 21 556 883 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og annen fast eiendom | 5 | 583 393 543 | 572 016 515 |
| Maskiner og anlegg | 5 | 69 527 033 | 71 619 725 |
| Driftsløsøre, inventar | 5 | 438 368 | 471 382 |
| Sum varige driftsmidler | | 653 358 944 | 644 107 622 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | | |
| Andre fordringer | 10 | 250 000 | 70 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 242 002 064 | 215 064 863 |
| Sum anleggsmidler | | 916 646 710 | 880 729 368 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 11 | 47 815 592 | 14 643 762 |
| Sum varer | | 47 815 592 | 14 643 762 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 356 357 | 4 143 120 |
| Fordring på tilknyttet selskap | 2 | 12 000 000 | 34 400 000 |
| Andre fordringer | | 4 082 070 | 4 442 360 |
| Sum fordringer | | 18 438 427 | 42 985 480 |
| Investeringer | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 12 | 17 770 | 17 770 |
| Sum investeringer | | 17 770 | 17 770 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 13 | 15 119 319 | 2 890 085 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 15 119 319 | 2 890 085 |
| Sum omløpsmidler | | 81 391 108 | 60 537 097 |
| SUM EIENDELER | | 998 037 818 | 941 266 465 |



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 | | 288 649 435 | 300 147 297 |
| Minoritetsinteresser | | 27 823 303 | 23 140 503 |
| Sum opptjent egenkapital | | 316 472 738 | 323 287 800 |

| | | | |
|------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | 15 | 317 472 738 | 324 287 800 |
|------------------------|-----------|--------------------|--------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16, 17 | 540 262 739 | 530 804 169 |
| Gjeld til aksjonærer | 2 | 14 151 559 | 24 365 791 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 554 414 298 | 555 169 960 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 554 414 298 | 555 169 960 |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|----|--------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 96 755 339 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 23 491 463 | 52 845 987 |
| Betalbar skatt | 7 | 53 880 | 88 257 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 007 738 | 938 449 |
| Utbytte | 15 | 0 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 842 362 | 7 936 012 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 126 150 782 | 61 808 705 |

| | | | |
|------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum gjeld | | 680 565 080 | 616 978 665 |
|------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 998 037 818 | 941 266 465 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|



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. 31.12.2024 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 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.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

| Ytelser | Lønn | Pensj.forpl. | Andre godtgj. |
|---------|------------|--------------|---------------|
| | 1880622.00 | 94031.00 | 6416.00 |

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

6.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Organisasjonsnr: 979 863 152
SARTOR HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Regnskapsprinsipper

Note 2 - Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor. Konsernet består pr. 31.12.2024 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

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 | 64.00 | 6.40% | 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 |
| Straume Bygg AS | 60.00 | 6.00% | H-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> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
| | 1880622.00 | 94031.00 | 6416.00 |

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

11.00

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% | 64899738.00 | 3150306.00 |
| Sartor Nærvarme AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 32252378.00 | -586912.00 |
| Altus Eiendom AS - Straume | 59.00% | 59.00% | 66474773.00 | 11328173.00 |
| Sartorvegen 14 AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 16444268.00 | -1113913.00 |
| Sartor Utvikling AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 798307.00 | -54305.00 |
| Sotra Kino AS - Straume | 75.00% | 75.00% | 672372.00 | 152998.00 |
| 0.00% 0.00% | 0.00 | 0.00 | | |
| Straumehagen AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 3463721.00 | -258976.00 |
| Portalen Eiendomsutvikling AS- Straume | 100.00% | 100.00% | -554546.00 | -7582257.00 |
| Portalen Medeie AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 168092.00 | -20313.00 |
| Eiendomsdrift Vest AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 321386.00 | 24005.00 |
| Regionens Hus AS - Straume | 100.00% | 100.00% | 868530.00 | -31805.00 |
| Sartor Storsenter AS - Straume | 40.00% | 40.00% | 684975603.00 | 6149252.00 |
| Straumehagen Eiendomsutvikling AS - Straume | 33.00% | 33.00% | 967870.00 | -310605.00 |

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets



Deloitte.

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

+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 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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.

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

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.



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 avviklet.

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.

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 modifiserer 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, 16. juni 2025
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Svendsen, Pål

Date

2025-06-16

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 | |
|--|-------------------|-------|---|--------------------|--------------------|
| 2023 | 2024 | NOTER | DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | 2024 | 2023 |
| 7 446 069 | 6 679 548 | 2 | Administrasjonshonorar | 5 777 048 | 6 546 069 |
| 14 250 | 12 000 | 3 | Leieinntekter | 33 880 654 | 33 872 902 |
| 1 403 590 | 2 254 576 | | Annen driftsinntekt | 18 389 345 | 121 194 521 |
| 9 187 484 | 0 | | Gevinst ved salg av eiendom | 13 839 070 | 830 484 |
| <u>18 051 393</u> | <u>8 946 124</u> | | Sum driftsinntekter | <u>71 886 117</u> | <u>162 443 976</u> |
| 0 | 0 | | Varekostnad | 1 469 237 | 102 828 669 |
| 8 666 272 | 8 954 050 | 4 | Lønnskostnader mm | 12 517 324 | 12 273 658 |
| 0 | 0 | 5 | Ordinære Avskrivninger | 11 586 797 | 11 452 792 |
| 1 336 496 | 0 | 8 | Nedskrivning software | 0 | 1 336 496 |
| 0 | 0 | | Tap ved salg av eiendom | 4 264 372 | 0 |
| 3 416 984 | 5 559 437 | 4 | Annen driftskostnad | 21 420 909 | 21 368 700 |
| <u>13 419 752</u> | <u>14 513 487</u> | | Sum driftskostnader | <u>51 258 639</u> | <u>149 260 315</u> |
| 4 631 641 | -5 567 363 | | Driftsresultat | 20 627 478 | 13 183 661 |
| FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | | | |
| 6 885 462 | 18 109 761 | | Inntekt på investering i datterselskap | 0 | 0 |
| 5 000 000 | 0 | 6 | Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 2 357 201 | 5 743 576 |
| 4 378 491 | 7 463 620 | 2 | Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| 358 923 | 27 234 | | Annen renteinntekt | 3 281 190 | 385 845 |
| 218 189 | 5 299 | | Annen finansinntekt | 31 047 | 24 119 |
| 63 440 000 | 0 | | Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | |
| 5 486 720 | 6 235 053 | 2 | Rentekostnad fra foretak i sammen konsern | 0 | 0 |
| 9 786 222 | 12 508 607 | 2 | Annen rentekostnad | 32 684 150 | 30 695 688 |
| 1 500 | 31 500 | | Annen finanskostnad | 102 768 | 53 328 |
| <u>-61 873 376</u> | <u>6 830 754</u> | | Netto finansresultat | <u>-27 117 480</u> | <u>-24 595 476</u> |
| -57 241 735 | 1 263 391 | | Ordinært resultat før skattekostnad | -6 490 002 | -11 411 815 |
| 130 389 | -1 052 684 | 7 | Skattekostnad på ordinært resultat | 325 062 | -4 065 494 |
| -57 372 124 | 2 316 074 | | ÅRSRESULTAT | -6 815 064 | -7 346 321 |
| | | | Minoritetens andel | 4 682 800 | 1 995 090 |
| | | | Majoritetens andel | -11 497 864 | -9 341 411 |
| OVERFØRINGER | | | | | |
| | 2 316 074 | | Avsatt til annen egenkapital | | |
| -57 372 124 | 0 | | Overført fra annen egenkapital | | |
| | 0 | | Foreslått utbytte | | |
| -57 372 124 | 2 316 074 | | Sum overført | | |



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

| Morselskapet | | | | | Konsernet | |
|--------------------|--------------------|-------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|------|
| 2023 | 2024 | NOTER | EIENDELER | | 2024 | 2023 |
| | | | Anleggsmidler | | | |
| | | | Immaterielle eiendeler | | | |
| 453 072 | 453 072 | 8 | Utvikling av software | 453 072 | 453 072 | |
| 20 497 862 | 21 550 546 | 7 | Utsatt skattefordel | 20 832 630 | 21 103 811 | |
| 20 950 934 | 22 003 618 | | Sum immaterielle eiendeler | 21 285 702 | 21 556 883 | |
| | | | Varige driftsmidler | | | |
| 225 000 | 1 725 000 | 5 | Tomter og annen fast eiendom | 583 393 543 | 572 016 515 | |
| 0 | 0 | 5 | Maskiner og anlegg | 69 527 033 | 71 619 725 | |
| 0 | 0 | 5 | Driftsløsøre, inventar o.l | 438 368 | 471 382 | |
| 225 000 | 1 725 000 | | Sum varige driftsmidler | 653 358 944 | 644 107 622 | |
| | | | Finansielle anleggsmidler | | | |
| 200 262 234 | 206 762 234 | 9 | Investering i datterselskap | 0 | 0 | |
| | | | Lån til tilknyttet selskap | 0 | 0 | |
| 12 703 368 | 13 620 869 | 2 | Lån til foretak i samme konsern | 0 | 0 | |
| 247 100 000 | 271 500 000 | 6 | Investeringer i tilknyttet selskap | 241 752 064 | 214 994 863 | |
| 0 | 200 000 | 10 | Obligasjoner og andre fordringer | 250 000 | 70 000 | |
| 460 065 601 | 492 083 102 | | Sum finansielle anleggsmidler | 242 002 064 | 215 064 863 | |
| 481 241 535 | 515 811 720 | | Sum anleggsmidler | 916 646 710 | 880 729 368 | |
| | | | Omløpsmidler | | | |
| 0 | 0 | 11 | Varer | 47 815 592 | 14 643 762 | |
| | | | Fordringer | | | |
| 89 698 968 | 103 036 636 | 2 | Fordring på konsernselskap | 0 | 0 | |
| 34 400 000 | 12 000 000 | 2 | Fordring på tilknyttet selskap | 12 000 000 | 34 400 000 | |
| 2 183 255 | 179 652 | | Kundefordringer | 2 356 357 | 4 143 120 | |
| 1 894 172 | 2 907 434 | | Andre fordringer | 4 082 070 | 4 442 360 | |
| 128 176 395 | 118 123 723 | | Sum fordringer | 18 438 427 | 42 985 480 | |
| | | | Investeringer | | | |
| 17 770 | 17 770 | 12 | Markedsbaserte aksjer | 17 770 | 17 770 | |
| 17 770 | 17 770 | | Sum investeringer | 17 770 | 17 770 | |
| 458 612 | 485 343 | 13 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 15 119 319 | 2 890 085 | |
| 128 652 777 | 118 626 836 | | Sum omløpsmidler | 81 391 108 | 60 537 097 | |
| 609 894 312 | 634 438 556 | | SUM EIENDELER | 998 037 818 | 941 266 465 | |



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

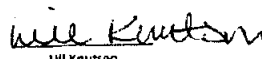
| Morselskapet 2023 | 2024 | NOTER | EGENKAPITAL OG GJELD | Konsernet 2024 | 2023 |
|----------------------|-------------|--------|--------------------------------|-------------------|-------------|
| | | | Egenkapital | | |
| | | | Innskutt egenkapital | | |
| 1 000 000 | 1 000 000 | 14 | Aksjekapital | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 1 000 000 | 1 000 000 | | Sum innskutt egenkapital | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | | | Oppptjent egenkapital | | |
| 356 743 253 | 359 059 327 | | Annen egenkapital | 288 649 435 | 300 147 297 |
| 356 743 253 | 359 059 327 | | Sum oppptjent egenkapital | 288 649 435 | 300 147 297 |
| 0 | 0 | | Minoritetsinteresse | 27 823 303 | 23 140 503 |
| 367 743 253 | 360 059 327 | 15 | Sum egenkapital | 317 472 738 | 324 287 800 |
| | | | Gjeld | | |
| | | | Annen langsiktig gjeld | | |
| 130 000 000 | 160 000 000 | 16, 17 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 540 262 739 | 530 804 169 |
| 24 365 791 | 14 151 559 | 2 | Gjeld til aksjonær | 14 151 559 | 24 365 791 |
| 0 | 0 | | Øvrig langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| 154 365 791 | 174 151 559 | | Sum annen langsiktig gjeld | 554 414 298 | 555 169 960 |
| | | | Kortsiktig gjeld | | |
| | | | Gjeld til kredittinstitusjoner | 96 755 339 | 0 |
| 247 135 | 133 145 | | Leverandørgjeld | 23 491 463 | 52 845 987 |
| 0 | 0 | 7 | Betalbar skatt | 53 880 | 88 257 |
| 688 225 | 723 935 | | Skyldige offentlige avgifter | 1 007 738 | 938 449 |
| 95 821 621 | 98 251 047 | 2 | Gjeld til konsernselskaper | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 15 | Foreslått utbytte | 0 | 0 |
| 1 028 287 | 1 119 543 | | Annen kortsiktig gjeld | 4 842 362 | 7 936 012 |
| 97 788 288 | 100 227 870 | | Sum kortsiktig gjeld | 126 150 782 | 61 808 705 |
| 252 161 059 | 274 379 229 | | Sum gjeld | 680 565 080 | 616 978 665 |
| 609 894 312 | 634 438 556 | | Sum EGENKAPITAL OG GJELD | 998 037 818 | 941 266 465 |

Øygarden, 16. juni 2025


Jarle Rennedal
Styrets leder


Ernst Morten Einarsen
styremedlem


Yvonne Einarsen Wikholm
Styremedlem


Lill Knutsen
Styremedlem


Astrid Aag
Daglig leder



Konsernet Sartor Holding AS

Kontantstrømoppstilling

| Morselskapet | | KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | Konsernet | |
|--|--------------------|--|--|--------------------|--------------------|
| 2023 | 2024 | | | 2024 | 2023 |
| -57 241 736 | 1 263 391 | Ordinært resultat før skattekostnad | | -6 490 002 | -11 411 815 |
| 0 | 0 | Periodens betalte skatt | | -88 257 | -52 777 |
| 1 336 496 | 0 | Ordinære avskrivninger og nedskrivninger | | 11 586 797 | 12 789 288 |
| 63 440 000 | 0 | Gevinst/tap og nedskrivning av aksjer og driftsmidler | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Inntekt på investering i tilknyttet selskap | | -2 357 201 | -5 743 576 |
| -1 995 109 | 2 003 603 | Endring i kundefordringer | | 1 786 763 | -2 521 695 |
| 151 079 | -113 990 | Endring i leverandørgjeld | | -29 354 524 | 45 671 939 |
| 0 | 0 | Endring i varebeholdning | | -33 171 830 | -3 762 799 |
| -6 241 983 | 21 313 702 | Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter | | 19 555 929 | 66 388 039 |
| -551 253 | 24 466 706 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -38 532 325 | 101 356 604 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | | | | |
| -170 000 | -1 500 000 | Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler | | -90 291 618 | -60 283 403 |
| 2 959 516 | 0 | Innbetaling ved salg av driftsmidler | | 69 453 499 | 11 058 572 |
| -1 000 000 | -6 500 000 | Utbetaling ved kjøp av aksjer og utbytte datterselskap | | 0 | 0 |
| 0 | -24 400 000 | Utbetaling ved kapitalforhøyelse TS | | -24 400 000 | 0 |
| 1 789 516 | -32 400 000 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -45 238 119 | -49 224 831 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | | | |
| 35 000 000 | 30 000 000 | Innbetaling av opptak av ny langsiktig gjeld | | 30 000 000 | 35 000 000 |
| -18 170 551 | -10 214 232 | Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -30 755 662 | -36 922 103 |
| 0 | 0 | Innbetaling av opptak av ny kortsiktig gjeld | | 96 755 339 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | | 0 | -53 248 615 |
| -17 708 715 | -11 825 743 | Ut- og innbetalinger knyttet til konsernmellomværende | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetaling knyttet til langsiktig konsernlån | | 0 | 0 |
| -496 000 | 0 | Utbetaling av utbytte | | 0 | -642 988 |
| -1 375 266 | 7 960 025 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 95 999 677 | -55 813 706 |
| -137 003 | 26 731 | Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l. | | 12 229 233 | -3 681 933 |
| 595 615 | 458 612 | Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01. | | 2 890 085 | 6 572 018 |
| 458 612 | 485 343 | Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12. | | 15 119 318 | 2 890 085 |



Sartor Holding AS

Noter til konsernregnskap 2024

Note 1 - Generelt

Sartor Holding AS er morselskap i konsernet og hjemmehørende i Norge, med kontoradresse Sartor Storsenter, 5353 Straume. Konsernregnskapet for regnskapsåret 2024 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. 31.12.2024 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 2024

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.

Kontantstrømpoppstilling

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



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

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

| Fordringer på konsernselskaper | Langsiktige fordringer | | Kortsiktige fordringer | |
|--|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Sartorvegen 14 AS | 13 620 869 | 12 703 368 | 20 492 795 | 14 800 247 |
| Sartor Parken AS | 0 | 0 | 5 578 840 | 4 275 263 |
| Sartorgården AS | 0 | 0 | | 1 117 356 |
| Portalen Eiendomsutvikling AS | 0 | 0 | 43 616 855 | 39 329 267 |
| Portalen Medeie AS | 0 | 0 | 11 298 073 | 13 117 080 |
| Sartor Utvikling AS | 0 | 0 | 530 921 | 0 |
| Brannalsfjellet AS | 0 | 0 | | 0 |
| Sartor Nærvarme AS | 0 | 0 | 7 901 631 | 0 |
| Straumehagen AS | 0 | 0 | 8 765 811 | 7 178 256 |
| Regionens Hus AS | 0 | 0 | 1 772 902 | 5 417 189 |
| Eiendomsdrift Vest AS | 0 | 0 | | 1 413 803 |
| Sartor Utvikling AS | 0 | 0 | 3 078 808 | 3 050 506 |
| Sum fordringer til konsernselskaper | 13 620 869 | 12 703 368 | 103 036 636 | 89 698 968 |

| Gjeld på konsernselskaper | Langsiktig gjeld | | Kortsiktig gjeld | |
|---|------------------|----------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Sartorgården AS | 0 | 0 | 3 061 141 | 8 077 305 |
| Sartor Parken AS | 0 | 0 | 59 232 034 | 59 890 514 |
| Sartor Nærvarme AS | 0 | 0 | 0 | 7 047 301 |
| Eiendomsdrift Vest AS | 0 | 0 | 609 609 | 0 |
| Altus Eiendom AS | 0 | 0 | 28 848 262 | 20 806 501 |
| Konsernbidrag Sartor Utvikling AS | 0 | 0 | 1 000 000 | 0 |
| Konsernbidrag Portalen Eiendomsutvikling AS | 0 | 0 | 5 500 000 | 0 |
| Sum gjeld til konsernselskaper | 0 | 0 | 98 251 047 | 95 821 621 |

| Gjeld til aksjonær | Morselskapet | | Konsernet | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Langsiktig gjeld til aksjonær | 14 151 559 | 24 365 791 | 14 151 559 | 24 365 791 |
| Sum gjeld til aksjonærer | 14 151 559 | 24 365 791 | 14 151 559 | 24 365 791 |

Konsernet har til gode utbytte fra tilknyttet selskap. Etter konvertering til egenkapital i TS i 2024, er resterende utestående TS kr. 12 000 000.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 - Segmentinformasjon

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

| Leieinntekter | 2024 | 2023 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter butikk | 22 864 567 | 22 147 895 |
| Leieinntekter kontor | 2 245 678 | 2 845 985 |
| Andre leieinntekter | 8 770 409 | 8 879 022 |
| Sum | 33 880 654 | 33 872 902 |

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



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

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

| Morselskap | | Lønnskostnader | Konsern | |
|------------------|------------------|---|-------------------|-------------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| 7 167 712 | 6 477 398 | Lønn og feriepenger | 9 976 131 | 9 362 372 |
| 1 196 015 | 1 166 853 | Arbeidsgiveravgift | 1 641 370 | 1 614 086 |
| 429 623 | 389 146 | Pensjonskostnader | 614 862 | 580 527 |
| 160 700 | 632 873 | Andre ytelser | 284 962 | 716 673 |
| <u>8 954 050</u> | <u>8 666 270</u> | Sum | <u>12 517 325</u> | <u>12 273 658</u> |
| 6 | 6 | Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret | 11 | 11 |

Pensjon

Morselskapet har en pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadsført premie for 2024 utgjør kr 429 623.

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|--------------|--------|
| Lønn / godtgjørelse | 1 880 622 | 0 |
| Pensjoner | 94 031 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 6 416 | 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 | |
|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| 2024 | 2023 | | 2024 | 2023 |
| 129 860 | 147 680 | Lovpålagt revisjon | 538 464 | 654 047 |
| 87 500 | 13 000 | Andre tjenester utenfor revisjonen | 87 500 | 13 000 |
| <u>217 360</u> | <u>160 680</u> | Sum | <u>625 964</u> | <u>667 047</u> |



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Tomter og prosjekter | Inventar, utstyr m.m. | Sum |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------|
| Morselskapet | | | |
| Anskaffelseskost pr. 1.1. | 5 985 548 | 715 033 | 6 700 581 |
| Tilgang i året | 1 500 000 | 0 | 1 500 000 |
| Avgang i året | | | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12. | 7 485 548 | 715 033 | 8 200 581 |
| 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. | 1 725 000 | 0 | 1 725 000 |

Prosentst for ordinære avskrivninger 0 % 20 - 33 %

Alle driftsmidler avskrives lineært.

| | Tomter og annen fast eiendom | Maskiner og anlegg | Driftsløsøre, inventar | Sum |
|---|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| Konsernet | | | | |
| Anskaffelseskost pr. 1.1. | 657 681 427 | 98 758 386 | 24 419 941 | 780 859 754 |
| Tilgang i året | 88 635 998 | 1 516 495 | 139 125 | 90 291 618 |
| Avgang til anskaffelseskost | -69453499 | | | -69 453 499 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12. | 676 863 926 | 100 274 881 | 24 559 066 | 801 697 873 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1. | 85 664 912 | 27 138 661 | 23 948 559 | 136 752 132 |
| Årets av- og nedskrivninger | 7805471 | 3609187 | 172139 | 11 586 797 |
| Avgang ved salg av datterselskap | 0 | | | 0 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.1 | 93 470 383 | 30 747 848 | 24 120 698 | 148 338 929 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 583 393 543 | 69 527 033 | 438 368 | 653 358 944 |

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

Alle driftsmidler avskrives lineært.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 6 - Tilknyttet selskap

| Selskap | Forretningskontor | Eierandel | Stemmeandel | Resultat 2024 | Egenkapital 2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------|---------------|------------------|
| Sartor Storsenter AS | Straume | 40 % | 40 % | 6 149 252 | 684 975 603 |
| Straumehagen Eiendomsutvikling AS | Straume | 33 % | 33 % | -310 605 | 967 870 |

Aksjene i Sartor Storsenter AS er eid av Sartor Holding AS, og balanseført til kostpris på kr. 271 500 000, etter kapitalforhøyelse i 2024 på kr. 24 400 000. Aksjene ble nedskrevet med 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 Eiendomsutvikling AS | Totalt |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Verdi pr. 1.1.2024 | 214 560 725 | 434 137 | 214 994 862 |
| Tilgang i perioden | 24 400 000 | 0 | 24 400 000 |
| Resultatandel | 2 459 701 | -102 500 | 2 357 201 |
| Verdi pr. 31.12.2024 | 241 420 426 | 331 637 | 241 752 064 |



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 7 - Skattekostnad

| Morselskap 2024 | 2023 | Skattekostnad fremkommer slik: | Konsern 2024 | 2023 |
|--------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| | | Årets skattekostnad fremkommer slik: | | |
| | 0 | Betalbar skatt | 53 880 | 88 257 |
| -1 052 684 | 130 389 | Endring utsatt skatt | 271 182 | -4 153 751 |
| -1 052 684 | 130 389 | Årets skattekostnad | 325 062 | -4 065 494 |

| | | Betalt skatt i årets skattekostnad fremkommer slik : | |
|------------------|-------------------|--|-------------------|
| 1 263 391 | -57 241 736 | Ordinært resultat før skattekostnad | -6 490 002 |
| -1 783 946 | 57 834 414 | Permanente forskjeller | 7 116 657 |
| 1 916 057 | -8 567 580 | Endring i midlertidige forskjeller | -3 555 158 |
| | | Benyttet fremførbart underskudd | 0 |
| 1 395 501 | -7 974 903 | Årets skattegrunnlag | -2 928 503 |
| 22 % | 22 % | Nominell skattesats | 22 % |
| 0 | 0 | Betalbar skatt på ordinært resultat | 53 880 |

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

| | | Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring: | |
|---------------------|---------------------|---|---------------------|
| 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| 33 636 | -41 420 | Driftsmidler | 45 504 584 |
| 7 964 450 | 9 955 563 | Gevinst og tapskonto | 11 551 052 |
| -1 137 507 | -1 137 507 | Fremførbart rentefradrag | -1 137 507 |
| 0 | 0 | Andre midlertidige forskjeller | 0 |
| -139 189 604 | -140 585 104 | Underskudd til fremføring | -190 141 112 |
| -132 329 024 | -131 808 468 | Sum | -134 222 983 |
| -29 112 385 | -28 997 863 | Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) | -29 529 056 |
| 8 500 000 | 8 500 000 | Ikke balanseført | 8 696 426 |
| | | Balanseført utsatt skatt | 0 |
| -21 550 546 | -20 497 862 | Balanseført utsatt skattefordel | -20 832 630 |



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 8 - Immateriell eiendeler

| | Utvikling software | Sum |
|---|-----------------------|------------------|
| Morselskapet | | |
| Anskaffelseskost pr. 1.1. | 1 789 568 | 1 789 568 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12. | 1 789 568 | 1 789 568 |
| Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1. | 1 336 496 | 1 336 496 |
| Årets av- og nedskrivninger | 0 | 0 |
| Akkumulerte av- og nedskriv pr. 31.12. | 1 336 496 | 1 336 496 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 453 072 | 453 072 |
| Prosentst for ordinære avskrivninger | 0 % | |

| | Utvikling software | Sum |
|---|-----------------------|------------------|
| Konsernet | | |
| Anskaffelseskost pr. 1.1. | 1 789 568 | 1 789 568 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12. | 1 789 568 | 1 789 568 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1. | 1 336 496 | 1 336 496 |
| Årets av- og nedskrivninger | 0 | 0 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12. | 1 336 496 | 1 336 496 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 453 072 | 453 072 |
| Prosentst for ordinære avskrivninger | 0 % | |



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 9 - Datterselskap

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

| Datterselskap | Forretnings- kontor | Eierandel | Stemme- andel | Bokført verdi | Egenkapital 2024 | Resultat 2024 |
|-------------------------------|------------------------|-----------|------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Sartor Parken AS | Straume | 100 % | 100 % | 73 949 568 | 64 899 738 | 3 150 306 |
| Sartor Nærvær AS | Straume | 100 % | 100 % | 42 108 660 | 32 252 378 | -586 912 |
| Altus Eiendom AS | Straume | 59 % | 59 % | 14 270 355 | 66 474 773 | 11 328 173 |
| Sartorvegen 14 AS | Straume | 100 % | 100 % | 56 415 655 | 16 444 268 | -1 113 913 |
| Sartor Utvikling AS | Straume | 100 % | 100 % | 5 106 500 | 798 307 | -54 305 |
| Sotra Kino AS | Straume | 75 % | 75 % | 81 495 | 672 372 | 152 998 |
| Straumehagen AS | Straume | 100 % | 100 % | 1 000 000 | 3 463 721 | -258 976 |
| Portalen Eiendomsutvikling AS | Straume | 100 % | 100 % | 10 530 000 | -554 546 | -7 582 257 |
| Portalen Medeie AS | Straume | 100 % | 100 % | 200 000 | 168 092 | -20 313 |
| Eiendomsdrift Vest AS | Straume | 100 % | 100 % | 1 100 000 | 321 386 | 24 005 |
| Regionens Hus AS | Straume | 100 % | 100 % | 2 000 000 | 868 530 | -31 805 |
| Sum datterselskaper | | | | 206 762 234 | | |

Note 10 – Obligasjoner og andre fordringer

Morselskap

Selskapet har etablert en stiftelse. Innskuddet ligger som fordring inntil avklaring tilskudd fra Husbanken

Konsern

Selskapet har etablert en stiftelse. Innskuddet ligger som fordring inntil avklaring tilskudd fra Husbanken
Utgående saldo i konsern gjelder forskuddsbetalt leasing på kr. 50 000.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 11 - Varelager

Gjennom datterselskapet Portalen Medeie AS, oppfører konsernet Øvregata Sameie. Bygget ble i 2023 lagt under utvikling av eiendom, men i 2025 ble 20 leiligheter lagt ut for salg. Disse ble derfor reklassifisert til varelager. Det var ingen salg i 2024, og det er derfor ikke inntektsført noe. Ved regnskapsavelggelse er 10 leiligheter solgt.

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

Skattetreksmidler inngår med kr 376 882. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.

Konsernet

Skattetreksmidler inngår med kr 499 891. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

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 | | 1 | | | | 3 | | | | 0,4 % | 25,2 % |
| Erik Rennedal | Varamedlem | | 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 | Styremedlem | | | | | | | | 124 | 12,4 % | 0,0 % |
| Per Jarle Einarsen | Varamedlem | | | | | | | | 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 2024

Note 15 - Egenkapital

| Morselskap | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 01.01 | 1 000 000 | 356 743 253 | 357 743 253 |
| Årets resultat | | 2 316 074 | 2 316 074 |
| Avsatt utbytte 2024 | | 0 | 0 |
| Egenkapital pr. 31.12. | 1 000 000 | 359 059 327 | 360 059 327 |

| Konsern | Aksjekapital | Annen egenkapital | Minoritets- interesse | Sum |
|-------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 01.01. | 1 000 000 | 300 147 297 | 23 140 503 | 324 287 801 |
| Årets resultat | | -11 497 864 | 4 682 800 | -6 815 064 |
| Avsatt utbytte | | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital pr. 31.12. | 1 000 000 | 288 649 433 | 27 823 303 | 317 472 738 |



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 16 - Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskapet

| Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 160 000 000 | 130 000 000 |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | | |
| Aksjer | 271 500 000 | 247 100 000 |
| Bygninger | 0 | 0 |
| Garanti- og kausjonsansvar | 100 000 000 | 100 000 000 |

Konsernet

| Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 540 262 739 | 530 804 169 |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler | | |
| Varelager | 47 815 592 | 14 643 762 |
| Maskiner og anlegg | 69 527 033 | 71 619 725 |
| Bygninger og tomt | 583 168 543 | 571 791 515 |
| Aksjer | 241 420 426 | 214 560 725 |
| Sum | 941 931 594 | 872 615 727 |
| 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 2024 | enn 5 år |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 160 000 000 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 160 000 000 | 0 |

| Konsernet | Forfaller senere | |
|--------------------------------|------------------|----------|
| | Bokført 2024 | enn 5 år |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 540 262 739 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 540 262 739 | 0 |



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2024

Note 18 - Finansiell risiko

Lånbehovet er som hovedregel knyttet til det selskapet som trenger finansieringen. Selskapet hadde ved utgangen av 2024 ingen renteavtaler. Datterselskapet Portalen Eiendomsutvikling AS har rentesikret gjelden i Husbanken. Konsernet har finansiering i en rekke ulike banker, og gjennom dette ulike covenants. Det var ingen brudd på covenants ved utgangen av 2024.

Note 19 - Vesentlige transaksjoner

Sartorvegen 14 AS har under oppfølging et leilighetshotell, og kostnader knyttet oppføringen er aktivert. Hotellet åpnet 29. april 2025. Portalen Medeie AS har 20 leiligheter under oppføring, klassifisert som varelager. Altus Eiendom AS vant ekspropriasjonssaken hvor de var saksøkt av Statens Vegvesen. Det er inntektsført MNOK 30 knyttet til erstatningen, samt MNOK 3 knyttet i renteinntekter. Utover dette er det ingen vesentlige transaksjoner i 2024.



Sartor Holding AS

Org. nr 979 863 152

ÅRSBERETNING FOR 2024

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 2024 et resultat etter skatt på NOK 2 316 074, mot et resultat etter skatt på NOK – 57 372 124 i 2023. Årets resultat viser gode inntekter fra datterselskapene, gitt i form av utbytte og konsernbidrag, men er også påvirket av et høyt rentenivå. Resultatet i morselskapet var for fjoråret vesentlig påvirket av nedskrivning av aksjene i Sartor Storsenter AS.

Ved årsskiftet var egenkapitalen i selskapet NOK 360 059 327 mot NOK 357 743 253 ved utgangen av 2023. Dette utgjorde 57 % av totalkapitalen, mot 59 % ved utgangen av 2023. Nedgangen skyldes at balansen bygges opp.

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 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING, DISKRIMINERING OG ÅPENHETSLOVEN

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende, og sykefraværet var i 2024 på 2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024.

Styret består av to menn og to kvinner. Ved årets slutt var det 7 ansatte, 5 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 forurenses virksomheten i liten grad det ytre miljø.

KONSERNETS STILLING OG RESULTAT

Konsernets driftsinntekter var i 2024 NOK 71 886 117 mot NOK 162 443 976 året før. Reduksjonen skyldes at det ikke har vært ferdigstilt noen prosjekter i 2024.

Sartor Storsenter AS, som er den største investeringen til Sartor Holding AS, behandles som tilknyttet selskap. Leieinntektene og kostnader knyttet til drift av senteret kommer ikke inn i selskapets regnskap, men andel av resultat presenteres netto som inntekt i tilknyttet selskap.

Konsernets driftsresultat for 2024 er NOK 20 627 478 mot NOK 13 183 661 i 2023. Årsresultatet ble på NOK - 6 815 064 mot NOK - 7 346 321 for 2023.

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, Portalen Eiendomsutvikling AS og Sartor Nærvarme AS. Det vises til selskaperes 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 2024 en negativ kontantstrøm fra sine operasjonelle aktiviteter, knyttet til nedbetaling av leverandører og oppbygging av varebeholdning, som er leiligheter for videresalg. Det ble også i 2024 nedbetalt en betydelig andel av gjelden til aksjonærer. Som en følge av utbyggingsprosjekter, er opptak av kortsiktig gjeld NOK 96 755 000, noe som er med å bidra positivt til likviditetsbeholdningen. Det jobbes kontinuerlig med å sikre tilstrekkelig likviditet 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 håndtere 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 2024 | Resultat 2024 |
|-------------------------------|-----------|------------------|---------------|
| Sartor Storsenter AS | 40 % | 684 975 603 | 6 149 252 |
| Sartor Parken AS | 100 % | 64 899 738 | 3 150 306 |
| Sartorgården AS | 100 % | 9 582 365 | -411 180 |
| Sartor Nærvarme AS | 100 % | 32 252 378 | -586 912 |
| Altus Eiendom AS | 59 % | 66 474 773 | 11 328 173 |
| Sartorvegen 14 AS | 100 % | 16 444 268 | -1 113 913 |
| Sartor Utvikling AS | 100 % | 798 307 | -54 305 |
| Sotra Kino AS | 75 % | 672 372 | 152 998 |
| Straumehagen AS | 100 % | 3 463 721 | -258 976 |
| Portalen Eiendomsutvikling AS | 100 % | -554 546 | -7 582 257 |
| Portalen Medeie AS | 100 % | 168 092 | -20 313 |
| Regionens Hus AS | 100 % | 868 530 | -31 805 |
| Eiendomsdrift Vest AS | 100 % | 321 386 | 24 005 |

SARTOR STORSENER

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:

Hotell i datterselskapet Sartorvegen 14 AS har vært underoppføring i 2024, og åpnet 29. april 2025. Det har vært godt belegg på hotellet helt fra åpningen av.

Solgte eiendommer:

Altus Eiendom AS har solgt deler av eiendommen på Bildøy til Statens Vegvesen i forbindelse med utbygging av Sotrasambandet og har mottatt oppgjør fra Statens vegvesen i forbindelse med ekspropriasjonen.

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. Verdensbilde er preget av krig og usikkerhet, med handelskrig og proteksjonisme. Styret ser likevel



med optimisme på fremtiden, med stadig nye etableringer i områdene rundt Sartor Storsenter, samt en økt satsing på mobilitet i regionen.

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 2025.

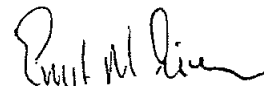
Folketallsveksten i kommunen er nå på vei opp igjen, og dette har direkte innvirkning på omsetning av leiligheter i prosjektene våre, både til salg og utleie. Styrets klare oppfatning er at det skal satses ytterligere på boligutvikling i og i nærheten av kommunesenteret som et av konsernets hovedfokusområder. 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. Det nyåpnede hotell med 54 rom har vist seg å være en suksess, med fullt belegg flere netter. Det planlegges allerede en utvidelse av hotellet. De planlagte omsorgsboliger ble lagt ut for salg på det ordinære markedet, med svært god respons.

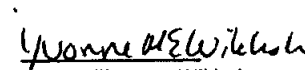
FORSKNING OG UTVIKLING

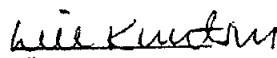
Konsernet har ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter.

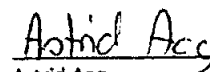
Straume, 16. juni 2025


Jarle Rennedal
Styrets leder


Ernst Morten Einarsen
Styremedlem


Jvonne Einarsen Wikholm
Styremedlem


Lill Knutsen
Styremedlem


Astrid Aag
Daglig leder