



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 626 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDNES EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS
Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Anne Hornkjøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		429 477	292 500
Sum kostnader		429 477	292 500
Driftsresultat		-429 477	-292 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 962	68 281
Annen renteinntekt		4 400 477	5 038 531
Sum finansinntekter		4 451 439	5 106 812
Rentekostnad til foretak i samme konsern			26 417
Annen rentekostnad	5	4 021 948	4 787 886
Annen finanskostnad		14	9
Sum finanskostnader		4 021 962	4 814 312
Netto finans		429 477	292 500
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	342 072 100	342 102 100
Sum finansielle anleggsmidler		342 072 100	342 102 100
Sum anleggsmidler		342 072 100	342 102 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	7	126 225	
Konsernfordringer	7	4 430 477	8 129 506
Sum fordringer		4 556 702	8 129 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 095 903	1 102 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 095 903	1 102 723
Sum omløpsmidler		9 652 605	9 232 229
SUM EIENDELER		351 724 705	351 334 329

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Sum egenkapital	2	166 525 693	166 525 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	180 000 000	180 000 000
Ansvarlig lånekapital	5	4 175 284	4 061 236
Sum annen langsiktig gjeld		184 175 284	184 061 236
Sum langsiktig gjeld		184 175 284	184 061 236
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 728	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	888 000	747 400
Sum kortsiktig gjeld		1 023 728	747 400
Sum gjeld		185 199 012	184 808 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 724 705	351 334 329



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 343 192	27 132 310
Annen inntekt		1 625 538	1 948 652
Sum inntekter		24 968 730	29 080 962
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 698 799	7 723 160
Personalkostnader	8	3 433 634	3 521 784
Andre driftskostnader		9 175 003	18 296 454
Sum kostnader		20 307 436	29 541 398
Driftsresultat		4 661 294	-460 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		27 295	27 712
Sum finansinntekter		27 295	27 712
Annen finanskostnad	5	4 027 357	4 794 964
Sum finanskostnader		4 027 357	4 794 964
Netto finans		-4 000 062	-4 767 252
Ordinært resultat før skattekostnad		661 232	-5 227 688
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 157 245	-126 875
Ordinært resultat etter skattekostnad		-496 013	-5 100 813
Årsresultat		-496 013	-5 100 813
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-496 013	-5 100 813
Sum overføringer og disponeringer		-496 013	-5 100 813



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	327 217 223	334 471 300
Sum varige driftsmidler		327 217 223	334 471 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		233 628	16 974
Sum finansielle anleggsmidler		233 628	16 974
Sum anleggsmidler		327 450 851	334 488 274
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 714 933	801 671
Andre fordringer	7	1 394 778	1 134 600
Sum fordringer		3 109 711	1 936 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 255 440	7 366 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 255 440	7 366 550
Sum omløpsmidler		14 365 151	9 302 821
SUM EIENDELER		341 816 002	343 791 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	2	165 525 693	165 525 693
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	16 224 929	15 728 916
Sum opptjent egenkapital		-16 224 929	-15 728 916
Sum egenkapital		150 300 764	150 796 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	431 688	672 051
Sum avsetninger for forpliktelser		431 688	672 051
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	4 175 284	4 061 236
Øvrig langsiktig gjeld	5	180 195 622	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		184 370 906	184 061 236
Sum langsiktig gjeld		184 802 594	184 733 287
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 374 311	1 309 329
Betalbar skatt		1 397 608	100 857
Annen kortsiktig gjeld		3 940 725	6 850 845
Sum kortsiktig gjeld		6 712 644	8 261 031
Sum gjeld		191 515 238	192 994 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 816 002	343 791 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 674323

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 626 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDNES EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS
Kinoveien 3
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Anne Hornkjøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		429 477	292 500
Sum kostnader		429 477	292 500
Driftsresultat		-429 477	-292 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		50 962	68 281
Annen renteinntekt		4 400 477	5 038 531
Sum finansinntekter		4 451 439	5 106 812
Rentekostnad til foretak i samme konsern			26 417
Annen rentekostnad	5	4 021 948	4 787 886
Annen finanskostnad		14	9
Sum finanskostnader		4 021 962	4 814 312
Netto finans		429 477	292 500
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 3		342 072 100	342 102 100
Sum finansielle anleggsmidler		342 072 100	342 102 100
Sum anleggsmidler		342 072 100	342 102 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	7	126 225	
Konsernfordringer	7	4 430 477	8 129 506
Sum fordringer		4 556 702	8 129 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 095 903	1 102 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 095 903	1 102 723
Sum omløpsmidler		9 652 605	9 232 229
SUM EIENDELER		351 724 705	351 334 329
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693



Sum egenkapital	2	166 525 693	166 525 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	180 000 000	180 000 000
Ansvarlig lånekapital	5	4 175 284	4 061 236
Sum annen langsiktig gjeld		184 175 284	184 061 236
Sum langsiktig gjeld		184 175 284	184 061 236
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 728	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	888 000	747 400
Sum kortsiktig gjeld		1 023 728	747 400
Sum gjeld		185 199 012	184 808 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 724 705	351 334 329



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 343 192	27 132 310
Annen inntekt		1 625 538	1 948 652
Sum inntekter		24 968 730	29 080 962
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 698 799	7 723 160
Personalkostnader	8	3 433 634	3 521 784
Andre driftskostnader		9 175 003	18 296 454
Sum kostnader		20 307 436	29 541 398
Driftsresultat		4 661 294	-460 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		27 295	27 712
Sum finansinntekter		27 295	27 712
Annen finanskostnad	5	4 027 357	4 794 964
Sum finanskostnader		4 027 357	4 794 964
Netto finans		-4 000 062	-4 767 252
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 157 245	-126 875
Ordinært resultat etter skattekostnad		-496 013	-5 100 813
Årsresultat		-496 013	-5 100 813
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-496 013	-5 100 813
Sum overføringer og disponeringer		-496 013	-5 100 813



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	327 217 223	334 471 300
Sum varige driftsmidler		327 217 223	334 471 300
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		233 628	16 974
Sum finansielle anleggsmidler		233 628	16 974
Sum anleggsmidler		327 450 851	334 488 274
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 714 933	801 671
Andre fordringer	7	1 394 778	1 134 600
Sum fordringer		3 109 711	1 936 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 255 440	7 366 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 255 440	7 366 550
Sum omløpsmidler		14 365 151	9 302 821
SUM EIENDELER		341 816 002	343 791 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	2	165 525 693	165 525 693
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	16 224 929	15 728 916
Sum opptjent egenkapital		-16 224 929	-15 728 916



Sum egenkapital		150 300 764	150 796 777
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	431 688	672 051
Sum avsetninger for forpliktelseser		431 688	672 051
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	4 175 284	4 061 236
Øvrig langsiktig gjeld	5	180 195 622	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		184 370 906	184 061 236
Sum langsiktig gjeld		184 802 594	184 733 287
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 374 311	1 309 329
Betalbar skatt		1 397 608	100 857
Annen kortsiktig gjeld		3 940 725	6 850 845
Sum kortsiktig gjeld		6 712 644	8 261 031
Sum gjeld		191 515 238	192 994 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 816 002	343 791 095



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernet består av morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS med datter Elveparken Sandnes AS og datter-datter Sandnes Eiendom Drift AS. Konsolideringsprinsipper Alle selskap i konsernet anvender samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende med renter er eliminert i konsernregnskapet. Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsværdien av disse eiendelene, og avskrives over eiendelenes gjenværende levetid. Inntektsføring Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. 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 fordringene. Covid-19 I 2020 og videre inn i 2021 og 2022 har en pandemi forårsaket av Covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere rammes i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsetter. I 2021 har dette ikke fått økonomiske konsekvenser for konsernet. På tidspunktet for regnskapsavleggelse foreligger ingen indikasjoner på at pandemien vil påvirke selskapets evne til å møte sine forpliktelser. Aksjer i datterselskap Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Konsernregnskap Sandnes Eiendom Holding AS sitt konsernregnskap medtas med 50% etter bruttometoden i konsernregnskapet til AVA EiendomsPartner AS, org.nr. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.

Note

1



Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Sandnes Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

Morselskap

Konsern

2020	2021	Note	Note	2021	2020
EIENDELER					
Anleggsmidler					
0	0	4		0	0
0	0				
342 102 100	342 072 100	3		327 217 223	334 471 300
0	0			0	0
342 102 100	342 072 100			233 628	16 974
Sum anleggsmidler					
				327 450 851	334 488 274
Omløpsmidler					
0	0	7		1 714 933	801 671
8 129 507	4 556 702	7		1 394 778	1 134 600
1 102 723	5 095 903			11 255 440	7 366 550
9 232 230	9 652 605			14 365 152	9 302 821
Sum omløpsmidler					
351 334 330	351 724 705			341 816 002	343 791 095
SUM EIENDELER					
GJELD OG EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
1 000 000	1 000 000	2		1 000 000	1 000 000
165 525 693	165 525 693	2		165 525 693	165 525 693
166 525 693	166 525 693			166 525 693	166 525 693
Oppjent egenkapital					
0	0	2		-16 224 929	-15 728 916
0	0			-16 224 929	-15 728 916
166 525 693	166 525 693			150 300 764	150 796 777
Sum egenkapital					
Langsiktig gjeld					
0	0	4		431 688	672 051
0	0			0	0
4 061 236	4 175 284	5		4 175 284	4 061 236
180 000 000	180 000 000	5		180 195 622	180 000 000
184 061 236	184 175 284			184 802 594	184 733 287
Sum langsiktig gjeld					
Kortsiktig gjeld					
0	135 728			1 374 311	1 309 329
0	0	4		1 397 608	100 857
747 401	888 000	7		3 940 725	6 850 845
747 401	1 023 728			6 712 644	8 261 031
Sum kortsiktig gjeld					
351 334 330	351 724 705			341 816 002	343 791 095
SUM GJELD OG EGENKAPITAL					

Arne Vannebo
Styrets lederGeirr Vannebo
Styremedlem

Sandvika,

7/6-22

Arvid Nordstrand
StyremedlemØystein Klungland
Styremedlem



Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

Noter til regnskapet for 2021

Morselskap og Konsern

Side 1

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernet består av morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS med datter Elveparken Sandnes AS og datter-datter Sandnes Eiendom Drift AS.

Konsolideringsprinsipper

Alle selskap i konsernet anvender samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende med renter er eliminert i konsernregnskapet.

Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene, og avskrives over eiendelens gjenværende levetid.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

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

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 fordringene.

Covid-19

I 2020 og videre inn i 2021 og 2022 har en pandemi forårsaket av Covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere rammes i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsetter. I 2021 har dette ikke fått økonomiske konsekvenser for konsernet. På tidspunktet for regnskapsavleggelse foreligger ingen indikasjoner på at pandemien vil påvirke selskapets evne til å møte sine forpliktelser.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Konsernregnskap

Sandnes Eiendom Holding AS sitt konsernregnskap medtas med 50% etter bruttometoden i konsernregnskapet til AVA EiendomsPartner AS, org.nr. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.



Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

Noter til regnskapet for 2021

Morselskap og Konsern

Side 2

Note 2 - Selskapskapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2021	1 000	1 000,00	1 000 000

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Følgende aksjonærer eier aksjene i Sandnes Eiendom Holding AS:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA Eiendom AS	500	50,00 %
Selvaag Bolig Rogaland AS	500	50,00 %
SUM	1 000	100,00 %

I morselskapet er det ikke utbetalt lønn til daglig leder, og det er heller ikke utbetalt styrehonorar i regnskapsåret.

Morselskapet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Anne EK	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	0	166 525 693
Disponering av årets resultat			0	0
Sum egenkapital 31/12	1 000 000	165 525 693	0	166 525 693

Konsernet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	-15 728 916	150 796 777
Disponering av årets resultat			-496 013	-496 013
Sum egenkapital 31/12	1 000 000	165 525 693	-16 224 929	150 300 764

Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskapet har pr. 31/12 aksjer og andeler i:

Selskap:	Hovedkontor	Kjøpt/konv.gjeld	Antall aksjer	Prosentandel	Bokført verdi
Elveparken Sandnes AS	Sandnes	31.5.2013	25 989 370	100 %	342 072 100
Sum					342 072 100

Elveparken Sandnes AS har forretningskontor i Sandnes.

Eliminert bort i konsernet

Aksjenes pålydende er ved fisjon i 2021 redusert fra NOK 1 pr aksje til NOK 0,999920466 pr aksje.



Sandnes Eiendom Holding AS Noter til regnskapet for 2021

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 3

Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2020	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	-663 207	459 353	-1 122 560
Oppskrivning tomt	2 625 404	2 625 404	0
Fordringer	0	-30 000	30 000
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
<i>Sum midlertidige forskjeller:</i>	<u>1 962 197</u>	<u>3 054 757</u>	<u>-1 092 560</u>
Grunnlag utsatt skatt:	1 962 197	3 054 757	-1 092 560
Utsatt skatt/skattefordel (-)	<u>431 688</u>	<u>672 051</u>	<u>-240 362</u>
	22%	22%	

Selskapet:

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller.

Beregning av betalbar skatt:

	Konsernet	Selskapet
Resultat før skattekostnad	661 232	0
Permanente forskjeller	400	0
Endring midlertidige forskjeller	1 092 560	0
Avskrivning på konsernnivå	4 598 568	0
Tilbakeført konsernbidrag inntektsført i mor	0	-4 400 477
Mottatt konsernbidr. til dekning av skattem. underskudd	0	4 400 477
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	<u>6 352 760</u>	<u>0</u>

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	1 397 607	0
Endring utsatt skatt/skattefordel (-)	-240 362	0
Årets skattekostnad (- = inntekt)	<u>1 157 245</u>	<u>0</u>

Skyldig betalbar skatt i balansen:

Årets betalbare skatt i konsernet	1 397 607	0
Totalt skyldig for året	<u>1 397 607</u>	<u>0</u>



Sandnes Eiendom Holding AS
Noter til regnskapet for 2021

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 4

Note 5 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Selskapet og konsern:

Långiver	Gjeld 31.12.2021	Pant
DNB Bank ASA	180 000 000	Alle aksjene i Elveparken Sandnes AS med tillegg av negativ pantsettelseserklæring på eiendommene i Elveparken Sandnes AS.

Hele gjelden forfaller til betaling innen 5 år.

Langsiktig gjeld i konsernet utover pantelånet gjelder innbetalt depositum fra leietager.

Selskapet har mottatt ansvarlig lån fra AVA Eiendom AS og Selvaag Bolig ASA. Pr. 31/12 var gjelden til hvert av selskapene 2.087.642,-. Lånet belastes renter med 3 mnd NIBOR + 225 punkter. Rentene akkumuleres og tillegges til enhver tid opptrukket lånebeløp. Det er planlagt utbygging på eiendommen til selskapet. Etter at låntaker har fått innvilget og opprettet byggelån kan långiverne i fellesskap kreve lånet helt eller delvis innfridd.

Note 6 - Forretningsbygg/driftsmidler

Konsernet eier et stort eiendomsområde i Sandnes med tre eiendommer.

Konsernet:

Spesifikasjon:	Bygninger	Tomt	Biler/maskiner/ inventar/ leietager-	Sum
			tilpasninger	
Inngangsverdi 1/1	210 520 495	175 366 196	3 896 946	389 783 637
+tilgang i året	402 851		41 871	444 722
-avgang i året				0
Kostpris	210 923 346	175 366 196	3 938 817	390 228 359
Akk.ordinære avskrivninger	53 763 236	0	1 549 100	55 312 336
+årets avskrivninger	7 208 765	0	490 034	7 698 799
+utrangering av varige driftsmidler	0	0	0	0
Akk.ordinære avskrivninger	60 972 001	0	2 039 134	63 011 135
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12	149 951 345	175 366 196	1 899 683	327 217 223
% ordinære avskrivninger	2-3%		3 - 10 år	

Området disse eiendommene ligger på skal utvikles og eiendommene skal på sikt rives. 2. gangs høring hos kommunen forventes i juni 2022. Mulig byggestart blir i 2023 på deler av området.

Note 7 - Andre fordringer / Kundefordringer / Annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer:	Konsernet	Selskapet
Påløpt inntekt	1 236 173	0
Kundefordringer	478 760	0
Kundefordringer i balansen	1 714 933	0

Andre fordringer:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetalte kostnader	1 055 596	126 225
Til gode moms	335 282	0
Andre fordringer	3 900	0
Fordring på datter	0	30 000
Konsernbidrag fra datter	0	4 400 477
Andre fordringer i balansen	1 394 778	4 556 702

Annen kortsiktig gjeld:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetaling/fakturering leietakere	761 376	0
Påløpt kostnad	1 486 539	0
Påløpt rente	888 000	888 000
Skyldig lønn, feriepenge o.l	312 704	0
Skyldig moms/off. avgifter	492 106	0
Annen kortsiktig gjeld i balansen	3 940 725	888 000



Sandnes Eiendom Holding AS
Noter til regnskapet for 2021

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 5

Note 8 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån ansatte, pensjonsforpliktelser, bundne bankinnskudd m.v.

Det er ansatte i datterselskapet Elveparken Sandnes AS.

<i>Lønnskostnader</i>	2021	2020
Lønninger	2 796 210	2 921 773
Arbeidsgiveravgift	412 065	402 642
Pensjonskostnader	99 272	101 147
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	126 088	96 222
Sum personalkostnader	3 433 634	3 521 784
Viderebelastede lønnskostnader	-1 077 720	-1 007 756
Sum utgifter i selskapet	2 355 914	2 514 028
Gjennomsnittlig antall årsverk	4	4

Viderebelastede lønnskostnader er registrert under annen inntekt i selskapet.

Bundet bankinnskudd til dekning av forskuddstrekk utgjør kr. 158.253,-. Skyldig forskuddstrekk utgjør kr. 110.780,-.

Note 9 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har foretatt transaksjoner med nærstående parter, det vil si mor- og datterselskap med 100% eierskap.

Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

Det er i 2021 avsatt kr. 4.400.477,- i konsernbidrag fra Elveparken Sandnes AS til Sandnes Eiendom Holding AS.

Morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS har en fordring på kr. 30.000,- pr 31.12 fra Elveparken Sandnes AS som er oppgjort i januar 2022.



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

Til generalforsamlingen i
Sandnes Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sandnes Eiendom Holding AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som viser overskudd kr 0, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som viser underskudd kr 496.013, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content of this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandvika, 7. juni 2022

BHL DA

Arve Aanes Jøhansen
Statsautorisert revisor