



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 655 059
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDNES KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: Kongen
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arnt Aspnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	0	
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	213 909	
Sum kostnader		213 909	
Driftsresultat		-213 909	
Finansinntekter og finanskostnader			
Konsernbidrag	12	1 775 017	
Annen renteinntekt		1 560	
Sum finansinntekter		1 776 577	
Annen rentekostnad	10	666 385	
Sum finanskostnader		666 385	
Netto finans		1 110 192	
Ordinært resultat før skattekostnad		896 283	0
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	
Ordinært resultat etter skattekostnad		896 283	0
Årsresultat		896 283	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		896 284	
Sum overføringer og disponeringer		896 284	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	23 343 293	
Lån til foretak i samme konsern	12	8 998 179	
Sum finansielle anleggsmidler		32 341 472	
Sum anleggsmidler		32 341 472	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	12	1 779 350	
Sum fordringer		1 779 350	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 529	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 529	
Sum omløpsmidler		1 839 879	0
SUM EIENDELER		34 181 351	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	1 180 000	
Overkurs	7	10 620 000	
Sum innskutt egenkapital		11 800 000	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	7	383 207	
Sum opptjent egenkapital		-383 207	
Sum egenkapital		11 416 793	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	22 636 945	
Sum annen langsiktig gjeld		22 636 945	
Sum langsiktig gjeld		22 636 945	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 613	
Annen kortsiktig gjeld		55 000	
Sum kortsiktig gjeld		127 613	
Sum gjeld		22 764 558	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 181 351	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 602580

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 655 059
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDNES KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: Kongen
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 20.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arnt Aspnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 928 655 059
SANDNES KONTORBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	0	
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	213 909	
Sum kostnader		213 909	
Driftsresultat		-213 909	
Finansinntekter og finanskostnader			
Konsernbidrag	12	1 775 017	
Annen renteinntekt		1 560	
Sum finansinntekter		1 776 577	
Annen rentekostnad	10	666 385	
Sum finanskostnader		666 385	
Netto finans		1 110 192	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		896 283	0
Årsresultat		896 283	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		896 284	
Sum overføringer og disponeringer		896 284	



Organisasjonsnr: 928 655 059
SANDNES KONTORBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	23 343 293	
-----------------------------	---	------------	--

Lån til foretak i samme konsern	12	8 998 179	
------------------------------------	----	-----------	--

Sum finansielle anleggsmidler		32 341 472	
--	--	-------------------	--

Sum anleggsmidler		32 341 472	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	12	1 779 350	
------------------	----	-----------	--

Sum fordringer		1 779 350	
-----------------------	--	------------------	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 529	
--	--	--------	--

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 529	
--	--	---------------	--

Sum omløpsmidler		1 839 879	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		34 181 351	0
----------------------	--	-------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6, 7	1 180 000	
-----------------	------	-----------	--

Overkurs	7	10 620 000	
----------	---	------------	--

Sum innskutt egenkapital		11 800 000	
---------------------------------	--	-------------------	--

Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	383 207	
-------------	---	---------	--

Sum opptjent egenkapital		-383 207	
---------------------------------	--	-----------------	--

Sum egenkapital		11 416 793	0
------------------------	--	-------------------	----------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	22 636 945	
Sum annen langsiktig gjeld		22 636 945	
Sum langsiktig gjeld		22 636 945	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 613	
Annen kortsiktig gjeld		55 000	
Sum kortsiktig gjeld		127 613	
Sum gjeld		22 764 558	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 181 351	0



Organisasjonsnr: 928 655 059
SANDNES KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Sandnes Kontorbygg AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	31.12.2022
2	Driftsinntekter	0
	Sum driftsinntekter	0
3,4	Annen driftskostnad	213 909
	Sum driftskostnader	213 909
	Driftsresultat	-213 909
	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER	
	Renteinntekter	1 560
12	Mottatt konsernbidrag	1 775 017
10	Rentekostnader	-666 385
	Netto finansresultat	1 110 193
	Ordinært resultat	896 284
8	Skattekostnad	0
	PERIODENS RESULTAT	896 284
	OVERFØRINGER	
7	Ført mot udekket underskudd /annen EK	896 284
	Sum overføringer	896 284



Sandnes Kontorbygg AS

Balanse pr. 31.12

NOTE EIENDELER	31.12.2022
Anleggsmidler	
Finansielle anleggsmidler	
5 Aksjer	23 343 293
12 Konsernfordring	8 998 179
Sum finansielle anleggsmidler	32 341 472
Sum anleggsmidler	32 341 472
Omløpsmidler	
12 Andre fordringer	1 779 350
Bankinnskudd, kontanter o.l.	60 529
Sum omløpsmidler	1 839 879
SUM EIENDELER	34 181 351



Sadnes Kontorbygg AS

Balanse pr. 31.12

NOTE EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2022
Egenkapital	
Innskutt egenkapital	
6, 7 Aksjekapital	1 180 000
Overkurs	10 620 000
Sum innskutt egenkapital	11 800 000
Opptjent egenkapital	
7 Annen egenkapital (Udekket underskudd)	-383 207
Sum opptjent egenkapital	-383 207
Sum egenkapital	11 416 793
Gjeld	
Annen langsiktig gjeld	
9, 10 Pantelån	22 636 945
Sum annen langsiktig gjeld	22 636 945
Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	72 613
Annen kortsiktig gjeld	55 000
Sum kortsiktig gjeld	127 613
Sum gjeld	22 764 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 181 351

Oslo, 28. mars 2023

I styret for

Sadnes Kontorbygg AS

Jesper Hector Algaard
Styreformann

Lars-Erik Knippa

Jan Ove Stølen

Torfinn Olav Haugland





Sandnes Kontorbygg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet den 20. januar 2022. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsstikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 2 Drift

Sandnes Kontorbygg AS eier 100 % av aksjene i Welhavensvei 5 AS.

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har inngått en avtale med Cleaves Management AS om forretningsførsel av Sandnes Kontorbygg AS. Honorar til Cleaves for 2022 utgjør NOK 152.740.

Revisor

Revisjonskostnader for 2022 er bokført med kr. 23.850 eks. mva. Dette gjelder i sin helhet bistand.

Note 4 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad består av forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, forsikringspremie og andre driftskostnader.

**Sandnes Kontorbygg AS**

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Aksjer

Selskapet eier pr. 31.12.2022 følgende aksjer:

Selskap	Eierandel	Pålydende	Antall aksjer	Bokført verdi
Welhavensvei 5 AS	100,0 %	100	1 000	23 343 293
Sum				23 343 293

10 % av honorar for tilrettelegging av prosjektet er tillagt kostpris på aksjene.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 1 180 000 aksjer hver pålydende kr. 1, samlet aksjekapital utgjør kr. 1.180.000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Stemmeandel	Eierandel
KHV Holding AS	110 000	9 %	9 %
Ole Jakob Eide	110 000	9 %	9 %
Daniel Erik Sæther	110 000	9 %	9 %
Be Eiendomsinvest AS	200 000	17 %	17 %
YC Holding AS	220 000	19 %	19 %
Torfinn Olav Haugland	430 000	36 %	36 %
Totalt	1 180 000	100 %	100 %

Note 7 Egenkapital

	Innbetalt aksjekapital	Overkurs	Udekket underskudd	Sum EK
Egenkapital 01.01.2022	-	-	-	0
Endring i egenkapital:				
Innbetalt egenkapital	1 210 000	10 620 000	-	11 830 000
Nedsettelse av egenkapital	-30 000	-	-	-30 000
Etableringskostnader ført mot egenkapitalen	-	-	-1 279 490	-1 279 490
Periodens resultat	-	-	896 284	896 284
Egenkapital 31.12.2022	1 180 000	10 620 000	-383 207	11 416 793



Sandnes Kontorbygg AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	31.12.2022	31.12.2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag	31.12.2022	31.12.2021
Ordinært resultat før skattekostnad	896 284	-
Permanente forskjeller	-1 279 490	-
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Ført mot underskudd til fremføring	383 206	-
Skattegrunnlag	0	0

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	383 206	-	-	-
Sum	383 206	-	-	-
Brutto utsattskatt fordel/forpliktelse	84 305	-	-	-
Utsatt skattesats	22 %	22 %	22 %	22 %
Utsatt skattefordel balanseføres ikke.				

Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

Av selskapets gjeld er lån i Sandnes Sparebank stort kr. 22 636 945, sikret med pant i aksjene i Welhavensvei 5 AS og i eiendom eiet av det heleide datterselskapet Welhavensvei 5 AS. Selskapet har ikke øvrige pantstillelser eller garantier.

Note 10 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld består av pantelån i Sandnes SpareBank på NOK 22 636 945. Lånet har avdragsfrihet i de første 6 måneder, og nedbetales deretter med NOK 189.165 pr. kvartal. Rentesats tilsvarer 3 måneders NIBOR + margin på 2,25 %. Lånerenten pr. 31.12.2022 utgjør 5,51 % p.a. Det er ikke foretatt sikring av lånerenten. Lånet løper frem til 1. juni 2027, slik at all gjeld har forfall innen 5 år etter balansedato.

Note 11 Etableringskostnader

Etableringskostnader er ført direkte mot egenkapitalen som følger:

Arrangement fee / syndikerings fee Cleaves Securities AS	1 000 000
Opptrekkskostnad lån	68 100
Due Diligence kostnader	479 203
Etableringskostnader ført som økning av kostpris på aksjer i Welhavensvei 5 AS	-305 835
Andre etableringskostnader	38 022
Totalt	1 279 490

Note 12 Fordring på datterselskap

Ved ervervet av aksjene i Welhavensvei 5 AS ble pantgjelden i dette selskap innfridd og refinansiert av Sandnes Kontorbygg AS. Gjennom denne transaksjonen ble det etablert en konsernfordring. Konsernbidrag for 2022 utgjør NOK 1.775.017. Beløpet er inkludert i andre kortsiktige fordringer.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6c366ed1-6650-470d-a7ca-95ad9c0759b4>

 **visma sign**
www.vismasign.com



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sandnes Kontorbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandnes Kontorbygg AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 896 284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 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 (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Sandnes Kontorbygg AS og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Adresse:
Jens Zetlitzgt. 47
4008 Stavanger

Web: erga.no
Tlf: 51 51 03 70





ERGA REVISJON as



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 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.

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

Stavanger, 31 mars 2023
Erga Revisjon as

Konrad Skulstad
Statsautorisert revisor





Elektronisk signatur

Signert av

Skulstad, Konrad
Norwegian BankID

Dato og tid

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

13.04.2023 08.51.14

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