



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	995 901 714
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SANDVIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Nedre Korskirkeallmenningen 1A 5017 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Morten Egge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.04.2022

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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	163 743	58 425
Sum kostnader		163 743	58 425
Driftsresultat		-163 743	-58 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3	98 880 137	93 329 382
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	11 800 688	11 197 599
Annen renteinntekt		450 416	210 227
Annen finansinntekt	1	361 551 910	
Sum finansinntekter		472 683 151	104 737 207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 853 394	4 604 823
Annen rentekostnad	7	15 323 655	49 917 289
Annen finanskostnad			569 683
Sum finanskostnader		20 177 049	55 091 795
Netto finans		452 506 102	49 645 412
Ordinært resultat før skattekostnad		452 342 360	49 586 987
Skattekostnad på ordinært resultat	5	13 947 437	10 909 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 394 923	38 677 033
Årsresultat		438 394 923	38 677 033
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	588 160 529	7 800 000
Annen egenkapital	8	-149 765 606	30 877 033
Sum overføringer og disponeringer		438 394 923	38 677 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	5 243 866	8 428 077
Sum immaterielle eiendeler		5 243 866	8 428 077
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	677 582 881	1 191 202 478
Lån til foretak i samme konsern	4	347 419 701	336 749 534
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 694 115	55 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	18 292 360	1 829 790
Andre fordringer		1 099 533	
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 088 590	1 529 836 802
Sum anleggsmidler		1 051 332 456	1 538 264 879
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		269 280	
Konsernfordringer	4	78 486 110	93 329 382
Sum fordringer		78 755 390	93 329 382
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	481 345 605	11 401 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 345 605	11 401 226
Sum omløpsmidler		560 100 995	104 730 608
SUM EIENDELER		1 611 433 451	1 642 995 487

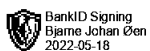
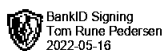
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



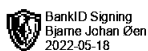
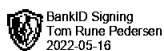
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer à kr 1 262 000,00)	8	1 262 000	1 262 000
Overkurs	8	2 737	2 737
Annen innskutt egenkapital	8	115 850 000	115 850 000
Sum innskutt egenkapital		117 114 737	117 114 737
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 130 204	151 895 810
Sum opptjent egenkapital		2 130 204	151 895 810
Sum egenkapital		119 244 941	269 010 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	24 431 795	39 054 494
Sum avsetninger for forpliktelser	,	24 431 795	39 054 494
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	781 669 989	1 156 528 527
Langsiktig konserngjeld	6	82 285 383	152 161 655
Sum annen langsiktig gjeld		863 955 372	1 308 690 182
Sum langsiktig gjeld		888 387 167	1 347 744 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 813	
Betalbar skatt	5		11 463 698
Kortsiktig konserngjeld	4	598 923 755	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		4 821 776	4 776 567
Sum kortsiktig gjeld		603 801 344	26 240 265
Sum gjeld		1 492 188 511	1 373 984 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 611 433 451	1 642 995 487

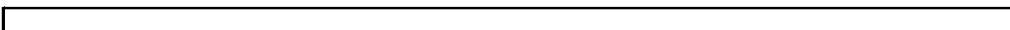


Sandviken Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap 2021



Sandviken Eiendomsutvikling AS Årsregnskap 2021

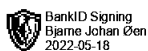
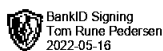


Årsregnskapet består av følgende deler

- * *Resultatregnskap*
- * *Balanse*
- * *Kontantstrømoppstilling*
- * *Noter*

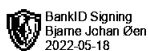
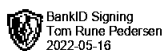
Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslov.



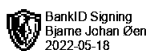
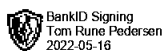
Resultatregnskap for 2021 SANDVIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	2	(163 743)	(58 425)
Sum driftskostnader		(163 743)	(58 425)
Driftsresultat		(163 743)	(58 425)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3	98 880 137	93 329 382
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	11 800 688	11 197 599
Annen renteinntekt		450 416	210 227
Annen finansinntekt	1	361 551 910	0
Sum finansinntekter		472 683 151	104 737 207
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	(4 853 394)	(4 604 823)
Annen rentekostnad	7	(15 323 655)	(49 917 289)
Annen finanskostnad		0	(569 683)
Sum finanskostnader		(20 177 049)	(55 091 795)
Netto finans		452 506 102	49 645 412
Ordinært resultat før skattekostnad		452 342 360	49 586 987
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(13 947 437)	(10 909 954)
Ordinært resultat		438 394 923	38 677 033
Årsresultat		438 394 923	38 677 033
Overføringer			
Konsernbidrag	8	588 160 529	7 800 000
Annen egenkapital	8	(149 765 606)	30 877 033
Sum		438 394 923	38 677 033



Balanse pr. 31. desember 2021 SANDVIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	5 243 866	8 428 077
Sum immaterielle eiendeler		5 243 866	8 428 077
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	677 582 881	1 191 202 478
Lån til foretak i samme konsern	4	347 419 701	336 749 534
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 694 115	55 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	18 292 360	1 829 790
Andre fordringer		1 099 533	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 088 590	1 529 836 802
Sum anleggsmidler		1 051 332 456	1 538 264 879
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		269 280	0
Konsernfordringer	4	78 486 110	93 329 382
Sum fordringer		78 755 390	93 329 382
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	481 345 605	11 401 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		481 345 605	11 401 226
Sum omløpsmidler		560 100 995	104 730 608
Sum eiendeler		1 611 433 451	1 642 995 487



Balanse pr. 31. desember 2021 SANDVIKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

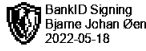
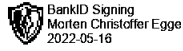
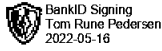
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 aksjer à kr 1 262 000,00)	8	1 262 000	1 262 000
Overkurs	8	2 737	2 737
Annen innskutt egenkapital	8	115 850 000	115 850 000
Sum innskutt egenkapital		117 114 737	117 114 737
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 130 204	151 895 810
Sum opptjent egenkapital		2 130 204	151 895 810
Sum egenkapital		119 244 941	269 010 547
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	24 431 795	39 054 494
Sum avsetning for forpliktelser		24 431 795	39 054 494
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	781 669 989	1 156 528 527
Langsiktig konserngjeld	6	82 285 383	152 161 655
Sum annen langsiktig gjeld		863 955 372	1 308 690 182
Sum langsiktig gjeld		888 387 167	1 347 744 676
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 813	0
Betalbar skatt	5	0	11 463 698
Kortsiktig konserngjeld	4	598 923 755	10 000 000
Utbytte	8	0	0
Annen kortsiktig gjeld		4 821 776	4 776 567
Sum kortsiktig gjeld		603 801 344	26 240 265
Sum gjeld		1 492 188 511	1 373 984 940
Sum egenkapital og gjeld		1 611 433 451	1 642 995 487

31.12.2021
Bergen, 22. april 2022

Morten Christoffer Egge
Styrets leder

Tom Rune Pedersen
Styremedlem

Bjarne Johan Øen
Styremedlem



Sandviken Eiendomsutvikling AS

Årsregnskap 2021

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

Sandviken Eiendomsutvikling AS 100 % eid av MTB Capital AS. MTB Capital AS er konsernspissen konsernet hvor Sandviken Eiendomsutvikling AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan lastes ned fra Brønnøysundregistrene.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende. Det forventes ikke tap og det er derfor ikke avsatt noe for tap på krav.

Utsatt skatt og skattekostnad

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

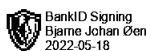
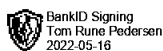
Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Gjeld i utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Sandviken Eiendomsutvikling AS Årsregnskap 2021

Noter

Note 2 - Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

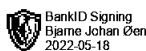
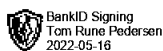
Det er ingen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært lønnsutbetalinger i året. Selskapet har ikke plikt å ha pensjon som oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke betalt honorar til styret.

Selskapet har ikke bundne midler i bank pr. 31.12

Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttet selskap

Selskap	Forretningsk- ontor	Eier/stemme- andel	Resultat	Egenkapital
Sandviken Næringseiendom AS	Bergen	100 %	4 293 889	13 402 819
Fyllingsdalen Næringseiendom AS	Bergen	100 %	1 121 456	5 409 020
Norheimsund Næringseiendom AS	Bergen	100 %	1 344 309	2 896 162
Kalmargården Næringseiendom AS	Bergen	100 %	824 642	4 084 569
Kokstadveien Næringseiendom AS	Bergen	100 %	4 970 677	13 812 517
Stortorget AS	Bergen	100 %	2 358 516	5 654 739
Kjøtteinsveien 71 AS	Bergen	100 %	679 110	3 294 961
Bjørge Næringseiendom AS	Bergen	100 %	1 248 764	5 111 235
Porsgrunnsveien 5-7 AS	Bergen	100 %	2 929 696	10 951 224
Stasjonsveien 55 AS	Bergen	100 %	1 083 799	2 406 713
Eiksenteret AS	Bergen	100 %	1 711 252	13 689 690
Gamle Breiviksvei 300 AS	Bergen	100 %	708 240	11 481 346
Spannavegen Eiendom AS	Bergen	100 %	1 096 803	6 941 937
Damsgård Brygge AS	Bergen	100 %	1 604 886	8 762 574
MTB Handel AS	Bergen	100 %	13 696 576	219 593 560
Tema Eiendom AS	Bergen	100 %	12 445 150	69 399 633
Brokelandsheia Øst 1 AS	Bergen	100 %	1 126 782	592 265
Brokelandsheia Øst 3 AS	Bergen	100 %	687 575	1 050 164
Kokstadveien 9 AS	Bergen	100 %	206 997	2 203 495
Kleppestø Næringseiendom AS	Bergen	100 %	1 438 551	4 681 420
Saltrødsenteret AS	Bergen	100 %	1 700 538	13 046 896
Forus Arena AS	Bergen	100 %	2 968 741	22 460 155
Torrgården Klepp AS	Bergen	100 %	1 700 538	13 046 896
Randaberg Eiendom AS	Bergen	100 %	2 968 741	22 460 155
<i>Tilknyttet selskap</i>				
Handelseiendom Vest AS	Bergen	50 %	1 812 477	10 682 575
REN Alta AS	Bergen	50 %	1 180 875	4 594 175
Hjalmar Brantingsv 2 Eiendom AS	Bergen	50 %	-464 344	555 746



Sandviken Eiendomsutvikling AS Årsregnskap 2021

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

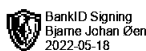
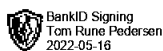
	2021	2020
Langsiktige lån konsernselskap	347 419 701	336 749 534
Kortsiktige fordringer konsernselskap	78 486 110	93 329 382
Langsiktig gjeld konsernselskap	82 285 383	152 161 655
Kortsiktig gjeld konsernselskap	598 923 755	10 000 000
Langsiktig fordring tilknyttet selskap	18 292 360	1 829 790

Det er kostnadsført kr 4 853 394 og inntektsført kr 11 800 688 i rente på mellomværende med konsernselskaper. Det er inntektsført kr 590 218 i renter til tilknyttet selskap.

Note 5 - Årets skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	10 763 226	13 663 698
Endring i utsatt skatt	3 184 212	-2 753 744
Årets totale skattekostnad	<u>13 947 437</u>	<u>10 909 954</u>
Ordinært resultat før skatt	452 342 360	49 586 987
Permanente forskjeller	-388 944 916	3 714
Endring midlertidige forskjeller	-14 473 689	12 517 019
Grunnlag for betalbar skatt	<u>48 923 755</u>	<u>62 107 720</u>
Betalbar skatt på årets resultat	<u>10 763 226</u>	<u>13 663 698</u>
<i>Betalbar skatt i balansen</i>		
Betalbar skatt på årets resultat	10 763 226	13 663 698
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 200 000	-2 200 000
Sum betalbar skatt	<u>8 563 226</u>	<u>11 463 698</u>
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</i>		
Gevinst & Tapskonto	596 038	745 048
Avsetninger GRS	-24 431 795	-39 054 494
Grunnlag utsatt skatt	<u>-23 835 757</u>	<u>-38 309 446</u>
Utsatt skattefordel	<u>-5 243 866</u>	<u>-8 428 077</u>
Skattesats	22 %	22 %



Sandviken Eiendomsutvikling AS Årsregnskap 2021

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelser

	2021	2020
Gjeld som er sikret med pant	781 669 989	1 156 528 527
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	844 637 652	1 259 520 283

Selskapet har pantsatt eiendommene i datterselskapene samt andre eiendommer i konsernet for pantelån til Kredittinstitusjoner.

Gjeld med forfall mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt: 0

Selskapet har stillet kausjon til tilknyttet selskap Handelseiendom Vest AS for gjeld. Kausjonen er begrenset opp til kr 3 millioner.

Selskapet har også stillet garanti for lån i Handelseiendom Vest AS til Sparebanken Vest sammen med Kristanborg AS på kr 28 880 000 med tillegg av renter og omkostninger.

Note 7 - Rentebytteavtaler

Selskapet har inngått rentebytteavtaler med sin bankforbindelse der selskapet for deler av bankgjelden betaler fast rente. Selskapet benytter seg ikke av sikringsbokføring.

Netto negativ verdi av avtalene inngår på regnskapslinjen andre avsetninger for forpliktelse. Verdiendring på avtalene er regnskapsført som reduksjon/økning av rentekostnad.

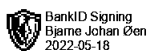
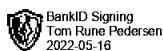
Rentebytteavtale	Pålydende	Løpetid	Markedsverdi		Verdiendring
			2 021	31.12.2020	
Rentebytteavtaler	295 000 000		-24 431 795	-39 054 494	14 622 699

Note 8 - Egenkapital og aksjonærer

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt	Annen Ek	Sum
Egenkapital 01.01	1 262 000	2 737	115 850 000	151 895 810	269 010 547
Årets resultat				438 394 923	438 394 923
Avgitt konsernbidrag			0	-588 160 529	-588 160 529
Egenkapital 31.12	1 262 000	2 737	115 850 000	2 130 205	119 244 941

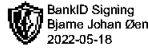
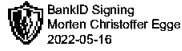
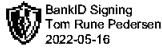
Aksjeklasser	Antall aksjer	
Aksjer	1	100 %

Eierstruktur		
MTB CAPITAL AS	1	100 %



Sandviken Eiendomsutvikling AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	452 342 360	49 586 987
Betalbar skatt	-11 463 698	-9 319 520
Ordinære avskrivninger	-	-
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	55 813	-
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-383 922 383	-37 995 794
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	57 012 092	2 271 673
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i finansielle anleggsmidler	-39 590 909	-51 981 068
Salg av finansielle anleggsmidler	824 213 314	-
Endring i andre investeringer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	784 622 405	-51 981 068
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	40 931 000	60 865 553
Nedbetaling av gjeld(kortsiktig og langsiktig)	-415 789 538	-14 324 579
Utbytte	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-374 858 538	46 540 974
Netto endring i likvider i året	466 775 959	-3 168 421
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	14 569 646	14 569 646
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	481 345 605	11 401 225



Årsberetning 2021 – Sandviken Eiendomsutvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Sandviken Eiendomsutvikling AS er morselskapet med 24 datterselskap og et tilknyttet selskap. Selskapet er et datterselskap under MTB Capital AS og inngår i konsernet MTB-Gruppen.

Selskapets virksomhet er eie datterselskap og driver eiendomsforvaltning med hovedsetet i Bergen. Selskapets datterselskaper eier handels og næringseiendommer rundt om i Norge som leies ut til næringsdrivende.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapets og datterselskapene er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Redegjørelse for årsregnskapet

Morselskapets inntekter i 2021 var gevinst ved salg av datterselskapet MTB K23 Eiendom AS, 50% av datterselskapet REN Alta AS samt konsernbidrag og utbytter fra underliggende datterselskap. Inntektene har også vært renteinntekter fra foretak i samme konsern. Selskapets inntekter er økt fra 104.7 millioner i 2020 til 1472.7 millioner i 2021

Selskapet har solgte datterselskapet MTB K23 Eiendom AS i 2021 med gevinst. Det har i 2021 vært foretatt investeringer i Randaberg Eiendom AS og Torgegården Klepp AS som nye 100% eiet datterselskap. I tillegg har selskapet investert 50% i Hjalmar Brantingsvei 2 Eiendom AS

Selskapets likviditetsbeholdning var kr 481,3 mill. per 31.12.2021. Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021, 40 % av selskapets gjeld. Selskapets og datterselskapenes finansielle stilling er god

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 1 611 millioner mot kr 1 643 i 2020. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 7,4%

Selskapets egenkapital var ved utgangen av 2021 kr 119.2 millioner.

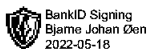
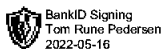
Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Sandviken Eiendomsutvikling AS er eksponert for finansiell risiko knyttet til en vesentlig økning i rentenivået. Selskapet har inngått langsiktig rentesikrings avtaler på deler av den rentebærende gjelden. På grunn av økende markedsrenter i 2021 har forpliktelsen knyttet til rentebytteavtalen medført en redusert kostnad på ca 14.6 millioner og avsetning til forpliktelse er kr 24.4 millioner pr 31.12.2021.

Markedsrisiko

Utleiemarkedet for datterselskapenes har vært bra og de fleste leieforhold er på langsiktige kontrakter med solide leietakere.



Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da deler av selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav da man i stor grad har solide leietakere innen varehandelen.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god med kr 481,3 millioner på konto pr 31.12.2021.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styret som består av tre menn som er eierne av morselskapet 31.12.2021.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø i ubetydelig grad.

Hendelser etter balansedagen.

Selskapet har i løpet av våren 2022 foretatt salg av flere datterselskap med gevinst. Dette vil påvirke årsregnskapet for 2022 positivt.

Bergen, 22. april 2022

Morten Christoffer Egge
Styreleder/daglig leder

Tom Rune Pedersen
Styremedlem

Bjarne Øen
Styremedlem



Til generalforsamlingen i Sandviken Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandviken Eiendomsutvikling AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 438 394 923. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021 og av dets resultat 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 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.

Side 1 av 2



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede 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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 22. april 2022
Areto Revisjon AS

Frode Sekkingstad
statsautorisert revisor