



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	13.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter 16	2	7 396 561	7 841 434
Leieinntekter	3	12 907	12 000
Annen driftsinntekt		1 654 901	2 289 181
Gevinst ved salg av eiendom		0	683 295
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 064 369</b>	<b>10 825 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostander	4	7 898 130	7 692 224
Ordinære avskrivninger	5	8 992	53 951
Annen driftskostnad	4	2 629 013	3 424 531
Tap ved salg av eiendom		0	33 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 536 135</b>	<b>11 203 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 471 766</b>	<b>-377 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselska		14 910 607	26 040 835
Inntekter på investering i T S	6	14 400 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 914 506	1 590 885
Annen renteinntekt		423 072	656 478
Annen finansinntekt		644 428	462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 292 613</b>	<b>28 288 660</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 613 325	1 889 108
Annen rentekostnad	2	7 246 489	6 373 902
Annen finanskost		6 611	3 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 866 425</b>	<b>8 266 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 426 188</b>	<b>20 022 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 954 422</b>	<b>19 644 157</b>
Skattekostnad	7	1 449 873	4 175 092
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 504 549</b>	<b>15 469 065</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		<b>19 504 549</b>	<b>15 469 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen egenkapital		19 504 550	15 469 063
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 504 550</b>	<b>15 469 063</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling av Software	8	1 619 568	1 611 496
Utsatt skattefordel	7	20 628 251	22 078 125
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 247 819</b>	<b>23 689 621</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	5	3 184 516	7 489 159
Maskiner og anlegg	5	0	0
Driftsløsøre, inventar	5	0	8 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 184 516</b>	<b>7 498 151</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	199 262 234	199 262 234
Lån til foretak i samme konsern	2	11 912 106	31 176 802
Investeringer i tilknyttet selskap	6	310 540 000	310 789 988
Andre fordringer	10	840 929	840 929
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>522 555 269</b>	<b>542 069 953</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>547 987 604</b>	<b>573 257 725</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		188 146	2 310 000
Fordringer på tilknyttet selskap	2	33 400 000	26 000 000
Andre fordringer		94 195	33 936
Konsernfordringer	2	61 931 928	64 021 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 614 269</b>	<b>92 365 900</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	12	17 770	17 770
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 770</b>	<b>17 770</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	13	595 612	5 332 384
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>595 612</b>	<b>5 332 384</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>96 227 651</b>	<b>97 716 054</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>644 215 255</b>	<b>670 973 779</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		414 115 377	395 106 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>414 115 377</b>	<b>395 106 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>415 115 377</b>	<b>396 106 826</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	97 650 000	110 850 000
Gjeld til aksjonærer	2	39 886 342	44 075 064
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 536 342</b>	<b>154 925 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>137 536 342</b>	<b>154 925 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 056	63 059
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		1 873 844	1 720 614
Utbytte	15	496 000	2 480 000
Kortsiktig konserngjeld	2	84 972 034	111 642 831
Annen kortsiktig gjeld		4 125 602	4 035 385



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum kortsiktig gjeld		91 563 536	119 941 889
Sum gjeld		229 099 878	274 866 953
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>644 215 255</b>	<b>670 973 779</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Administrasjonshonorar	2	6 686 561	7 141 434
Leieinntekter	3	37 237 932	24 860 355
Annen driftsinntekt		90 825 742	142 124 568
Gevinst ved salg av eiendom		0	20 722 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>134 750 235</b>	<b>194 848 584</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		70 718 204	107 701 893
Lønnskostnad	4	10 982 055	9 503 385
Ordinære avskrivninger	5	11 869 021	11 196 399
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			0
Tap ved salg av eiendom		0	33 197
Andre driftskostnader	4	19 627 282	14 019 682
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 196 562</b>	<b>142 454 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 553 673</b>	<b>52 394 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	5 665 610	14 812 919
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		1 383 468	656 775
Annan finansinntekt		661 399	1 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 710 477</b>	<b>15 471 345</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2	20 756 172	16 483 614
Annen finanskostnad		26 261	23 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 782 433</b>	<b>16 507 034</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 071 956</b>	<b>-1 035 689</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 481 717</b>	<b>51 358 339</b>
Skattekostnad	7	1 100 148	7 724 517
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 381 569</b>	<b>43 633 822</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		7 381 569	43 633 822
Minoritetsinteresser		1 711 546	-572 590
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 670 023</b>	<b>44 206 412</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling Software	8	1 619 568	1 611 496
Utsatt skattefordel	7	16 158 060	17 315 432
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 777 628</b>	<b>18 926 928</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	5	533 251 824	550 251 896
Maskiner og anlegg	5	72 579 046	74 173 664
Driftsløsøre, inventar	5	674 713	824 988
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>606 505 583</b>	<b>625 250 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	214 251 287	224 483 354
Andre fordringer	10	930 929	840 929
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>215 182 216</b>	<b>225 324 283</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>839 465 427</b>	<b>869 501 759</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	11	10 880 963	9 881 951
<b>Sum varer</b>		<b>10 880 963</b>	<b>9 881 951</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 621 425	4 012 093
Fordring på tilknyttet selskap	2	33 400 000	26 000 000
Andre fordringer		67 491 454	118 968 778
Konsernfordringer	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>102 512 879</b>	<b>148 980 871</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	12	17 770	17 770



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 770</b>	<b>17 770</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	13	6 572 018	13 118 743
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 572 018</b>	<b>13 118 743</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>119 983 630</b>	<b>171 999 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>959 449 057</b>	<b>1 041 501 094</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		309 488 709	304 314 685
Minoritetsinteresser		21 145 413	19 433 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>330 634 122</b>	<b>323 748 552</b>

<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>331 634 122</b>	<b>324 748 552</b>
------------------------	----	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	517 205 721	399 772 070
Gjeld til aksjonærer	2	39 886 342	44 075 064
Annen langsiktig gjeld		0	6 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>557 092 063</b>	<b>450 722 134</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>557 092 063</b>	<b>450 722 134</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		53 248 615	233 699 608
Leverandørgjeld		7 174 048	9 053 544



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	7	52 777	38 364
Skyldige offentlige avgifter		1 944 559	1 267 620
Utbytte	15	496 000	2 920 964
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		7 806 873	19 050 308
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 722 872</b>	<b>266 030 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>627 814 935</b>	<b>716 752 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>959 449 057</b>	<b>1 041 501 094</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 508399

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 13.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 979 863 152  
SARTOR HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter 16	2	7 396 561	7 841 434
Leieinntekter	3	12 907	12 000
Annen driftsinntekt		1 654 901	2 289 181
Gevinst ved salg av eiendom		0	683 295
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 064 369</b>	<b>10 825 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	4	7 898 130	7 692 224
Ordinære avskrivninger	5	8 992	53 951
Annen driftskostnad	4	2 629 013	3 424 531
Tap ved salg av eiendom		0	33 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 536 135</b>	<b>11 203 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 471 766</b>	<b>-377 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselska		14 910 607	26 040 835
Inntekter på investering i T S	6	14 400 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 914 506	1 590 885
Annen renteinntekt		423 072	656 478
Annen finansinntekt		644 428	462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 292 613</b>	<b>28 288 660</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	2 613 325	1 889 108
Annen rentekostnad	2	7 246 489	6 373 902
Annen finanskost		6 611	3 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 866 425</b>	<b>8 266 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 426 188</b>	<b>20 022 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 954 422</b>	<b>19 644 157</b>
Skattekostnad	7	1 449 873	4 175 092
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 504 549</b>	<b>15 469 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 504 549</b>	<b>15 469 065</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Overføring annen egenkapital	19 504 550	15 469 063
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>19 504 550</b>	<b>15 469 063</b>



Organisasjonsnr: 979 863 152  
SARTOR HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling av Software	8	1 619 568	1 611 496
Utsatt skattefordel	7	20 628 251	22 078 125
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 247 819</b>	<b>23 689 621</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	5	3 184 516	7 489 159
Maskiner og anlegg	5	0	0
Driftsløsøre, inventar	5	0	8 992
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 184 516</b>	<b>7 498 151</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	199 262 234	199 262 234
Lån til foretak i samme konsern	2	11 912 106	31 176 802
Investeringer i tilknyttet selskap	6	310 540 000	310 789 988
Andre fordringer	10	840 929	840 929
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>522 555 269</b>	<b>542 069 953</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>547 987 604</b>	<b>573 257 725</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		188 146	2 310 000
Fordringer på tilknyttet selskap	2	33 400 000	26 000 000
Andre fordringer		94 195	33 936
Konsernfordringer	2	61 931 928	64 021 964
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 614 269</b>	<b>92 365 900</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	12	17 770	17 770
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 770</b>	<b>17 770</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	13	595 612	5 332 384
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>595 612</b>	<b>5 332 384</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>96 227 651</b>	<b>97 716 054</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>644 215 255</b>	<b>670 973 779</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		414 115 377	395 106 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>414 115 377</b>	<b>395 106 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>415 115 377</b>	<b>396 106 826</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16, 17	97 650 000	110 850 000
Gjeld til aksjonærer	2	39 886 342	44 075 064
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 536 342</b>	<b>154 925 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>137 536 342</b>	<b>154 925 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 056	63 059
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		1 873 844	1 720 614
Utbytte	15	496 000	2 480 000
Kortsiktig konserngjeld	2	84 972 034	111 642 831
Annen kortsiktig gjeld		4 125 602	4 035 385
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 563 536</b>	<b>119 941 889</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 099 878</b>	<b>274 866 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>644 215 255</b>	<b>670 973 779</b>



Organisasjonsnr: 979 863 152  
SARTOR HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Administrasjonshonorar	2	6 686 561	7 141 434
Leieinntekter	3	37 237 932	24 860 355
Annen driftsinntekt		90 825 742	142 124 568
Gevinst ved salg av eiendom		0	20 722 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>134 750 235</b>	<b>194 848 584</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		70 718 204	107 701 893
Lønnskostnad	4	10 982 055	9 503 385
Ordinære avskrivninger	5	11 869 021	11 196 399
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			0
Tap ved salg av eiendom		0	33 197
Andre driftskostnader	4	19 627 282	14 019 682
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 196 562</b>	<b>142 454 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 553 673</b>	<b>52 394 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	5 665 610	14 812 919
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		1 383 468	656 775
Annan finansinntekt		661 399	1 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 710 477</b>	<b>15 471 345</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2	20 756 172	16 483 614
Annen finanskostnad		26 261	23 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 782 433</b>	<b>16 507 034</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 071 956</b>	<b>-1 035 689</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	7	8 481 717	51 358 339
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 100 148</b>	<b>7 724 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 381 569</b>	<b>43 633 822</b>
Minoritetsinteresser		1 711 546	-572 590
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 670 023</b>	<b>44 206 412</b>





Organisasjonsnr: 979 863 152  
SARTOR HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling Software	8	1 619 568	1 611 496
Utsatt skattefordel	7	16 158 060	17 315 432
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 777 628</b>	<b>18 926 928</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	5	533 251 824	550 251 896
Maskiner og anlegg	5	72 579 046	74 173 664
Driftsløsøre, inventar	5	674 713	824 988
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>606 505 583</b>	<b>625 250 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	214 251 287	224 483 354
Andre fordringer	10	930 929	840 929
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>215 182 216</b>	<b>225 324 283</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>839 465 427</b>	<b>869 501 759</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	11	10 880 963	9 881 951
<b>Sum varer</b>		<b>10 880 963</b>	<b>9 881 951</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 621 425	4 012 093
Fordring på tilknyttet selskap	2	33 400 000	26 000 000
Andre fordringer		67 491 454	118 968 778
Konsernfordringer	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>102 512 879</b>	<b>148 980 871</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	12	17 770	17 770
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 770</b>	<b>17 770</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	13	6 572 018	13 118 743
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 572 018</b>	<b>13 118 743</b>



Sum omløpsmidler		119 983 630	171 999 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>959 449 057</b>	<b>1 041 501 094</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		309 488 709	304 314 685
Minoritetsinteresser		21 145 413	19 433 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>330 634 122</b>	<b>323 748 552</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>331 634 122</b>	<b>324 748 552</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	517 205 721	399 772 070
Gjeld til aksjonærer	2	39 886 342	44 075 064
Annen langsiktig gjeld		0	6 875 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>557 092 063</b>	<b>450 722 134</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>557 092 063</b>	<b>450 722 134</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 248 615	233 699 608
Leverandørgjeld		7 174 048	9 053 544
Betalbar skatt	7	52 777	38 364
Skyldige offentlige avgifter		1 944 559	1 267 620
Utbytte	15	496 000	2 920 964
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		7 806 873	19 050 308
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 722 872</b>	<b>266 030 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>627 814 935</b>	<b>716 752 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>959 449 057</b>	<b>1 041 501 094</b>



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. 31.12.2021 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 %), Sotra Vitensenter AS (100 %), 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.

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. 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. 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. 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 skattepliktig inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen. 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. 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

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

4

### Ytelser til ledende personer

#### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1656759.00	82838.00	4440.00

## 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. 31.12.2021 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 %), Sotra Vitensenter AS (100 %), 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.

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. 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. 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. 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 skattepliktig inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen. 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. 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	124.00	12.40%	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

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	1000.00	100.00%

## Note

4

## Ytelser til ledende personer



## Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj. forpl.	Andre godtgj.
	1656759.00	82838.00	4440.00

## Note

7

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

10.00

## 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

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Sartor Parken AS - Straume	100.00%	100.00%	67272704.00	3073105.00
Sartor Nærvarme AS - Straume	100.00%	100.00%	46004515.00	-618145.00
Altus Eiendom AS - Straume	59.00%	59.00%	52004711.00	-379182.00
Sartorvegen 14 AS - Straume	100.00%	100.00%	18911705.00	-971883.00
Sartor Utvikling AS - Straume	100.00%	100.00%	852260.00	154749.00
Sotra Kino AS - Straume	75.00%	75.00%	1023927.00	149909.00
Sotra Vitensenter AS - Straume	100.00%	100.00%	-3050494.00	82419.00
Straumehagen AS - Straume	100.00%	100.00%	3842531.00	226074.00
Portalen Eiendomsutvikling AS- Straume	100.00%	100.00%	3032921.00	1152376.00
Portalen Medeie AS - Straume	100.00%	100.00%	189060.00	-389.00
Eiendomsdrift Vest AS - Straume	100.00%	100.00%	-424509.00	478592.00
Regionens Hus AS - Straume	100.00%	100.00%	320590.00	-174975.00
Sartor Storsenter AS - Straume	40.00%	40.00%	780071459.00	21384084.00
Straumehagen Eiendomsutvikling AS - Straume	33.00%	33.00%	1104406.00	102406.00





# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013 Postterminalen  
NO-5892 Bergen  
Norway

Tel: +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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

## 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: VQANA-H80SE-JF1DO-WE00Z-ANMIQ-XZDT1



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Sartor Holding AS

kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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. 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 regnskapsestimater 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 modifierer 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.

Bergen, 30. mai 2023  
Deloitte AS

Pål Svendsen  
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnøkkel: VQANA-H80SE-JF1DO-WE00Z-ANMIQ-XZDT1



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Pål Svendsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2556803

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-05-31 04:34:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VQANA-HBOSE-JF1DO-WE002-ANMIQ-XZDTT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Konsernet Sartor Holding AS

### RESULTATREGNSKAP

Morselskapet		NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Konsernet	
2021	2022			2022	2021
7 841 434	7 396 561	2	Administrasjonshonorar	6 686 561	7 141 434
12 000	12 907	3	Leieinntekter	37 237 932	24 860 355
2 289 181	1 654 901		Annen driftsinntekt	90 825 742	142 124 568
683 295	0		Gevinst ved salg av eiendom		20 722 227
<u>10 825 910</u>	<u>9 064 369</u>		Sum driftsinntekter	<u>134 750 235</u>	<u>194 848 584</u>
0	0		Varekostnad	70 718 204	107 701 893
7 692 224	7 898 130	4	Lønnskostnader mm	10 982 055	9 503 385
53 951	8 992	5	Ordinære Avskrivninger	11 869 021	11 196 399
33 197	0		Tap ved salg av eiendom	0	33 197
<u>3 424 531</u>	<u>2 629 013</u>	4	Annen driftskostnad	<u>19 627 282</u>	<u>14 019 682</u>
<u>11 203 903</u>	<u>10 536 135</u>		Sum driftskostnader	<u>113 196 562</u>	<u>142 454 556</u>
<b>-377 993</b>	<b>-1 471 766</b>		<b>Driftsresultat</b>	<b>21 553 673</b>	<b>52 394 028</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
26 040 835	14 910 607		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
0	14 400 000	6	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5 665 610	14 812 919
1 590 885	1 914 506	2	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
656 478	423 072		Annen renteinntekt	1 383 468	656 775
462	644 428		Annen finansinntekt	661 399	1 651
0	0		Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		
1 889 108	2 613 325	2	Rentekostnad fra foretak i sammen konsern	0	0
6 373 902	7 246 489	2	Annen rentekostnad	20 756 172	16 483 614
3 500	6 611		Annen finanskostnad	26 261	23 420
<u>20 022 151</u>	<u>22 426 188</u>		Netto finansresultat	<u>-13 071 956</u>	<u>-1 035 689</u>
<b>19 644 158</b>	<b>20 954 422</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>8 481 717</b>	<b>51 358 339</b>
<u>4 175 093</u>	<u>1 449 873</u>	7	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>1 100 148</u>	<u>7 724 517</u>
<b>15 469 065</b>	<b>19 504 550</b>		<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>7 381 569</b>	<b>43 633 822</b>
			Minoritetens andel	1 711 546	-572 590
			Majoritetens andel	5 670 023	44 206 412
<b>OVERFØRINGER</b>					
12 989 063	19 008 550		Avsatt til annen egenkapital		
2 480 000	496 000		Foreslått utbytte		
<u>15 469 065</u>	<u>19 504 550</u>		Sum overført		



## Konsernet Sartor Holding AS

### Balanse pr 31.12

Morselskapet 2021	2022	NOTER	EIENDELER	Konsernet 2022	2021
			<b>Anleggsmidler</b>		
			<b>Immaterielle eiendeler</b>		
1 611 496	1 619 568	8	Utvikling av software	1 619 568	1 611 496
22 078 124	20 628 251	7	Utsatt skattefordel	16 158 060	17 315 432
<u>23 689 620</u>	<u>22 247 820</u>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<u>17 777 628</u>	<u>18 926 928</u>
			<b>Varige driftsmidler</b>		
7 489 159	3 184 516	5	Tomter og annen fast eiendom	533 251 824	550 251 896
0	0	5	Maskiner og anlegg	72 579 046	74 173 664
8 992	0	5	Driftsløsøre, inventar o.l	674 713	824 988
<u>7 498 151</u>	<u>3 184 516</u>		<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>606 505 583</u>	<u>625 250 548</u>
			<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
199 262 234	199 262 234	9	Investering i datterselskap	0	0
			Lån til tilknyttet selskap	0	0
31 176 802	11 912 106	2	Lån til foretak i samme konsern	0	0
310 789 988	310 540 000	6	Investeringer i tilknyttet selskap	214 251 287	224 483 354
840 929	840 929	10	Obligasjoner og andre fordringer	930 929	840 929
<u>542 069 952</u>	<u>522 555 268</u>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<u>215 182 216</u>	<u>225 324 283</u>
573 257 723	547 987 603		<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>839 465 427</b>	<b>869 501 759</b>
			<b>Omløpsmidler</b>		
<u>0</u>	<u>0</u>	11	<b>Varer</b>	<u>10 880 963</u>	<u>9 881 951</u>
			<b>Fordringer</b>		
64 021 964	61 931 928	2	Fordring på konsernselskap	0	0
26 000 000	33 400 000	2	Fordring på tilknyttet selskap	33 400 000	26 000 000
2 310 000	188 146		Kundefordringer	1 621 425	4 012 093
33 937	94 195		Andre fordringer	67 491 454	118 968 778
<u>92 365 901</u>	<u>95 614 269</u>		<b>Sum fordringer</b>	<u>102 512 879</u>	<u>148 980 871</u>
			<b>Investeringer</b>		
17 770	17 770	12	Markedsbaserte aksjer	17 770	17 770
<u>17 770</u>	<u>17 770</u>		<b>Sum investeringer</b>	<u>17 770</u>	<u>17 770</u>
5 332 384	595 613	13	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<u>6 572 018</u>	<u>13 118 743</u>
<u>97 716 055</u>	<u>96 227 651</u>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>119 983 630</u>	<u>171 999 335</u>
<u>670 973 778</u>	<u>644 215 255</u>		<b>SUM EIENDELER</b>	<u>959 449 057</u>	<u>1 041 501 094</u>



Konsernet Sartor Holding AS

Balanse pr 31.12

2021	2022	NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	Konsernet 2022	Konsernet 2021
			<b>Egenkapital</b>		
			<b>Innskutt egenkapital</b>		
1 000 000	1 000 000	14	Aksjekapital	1 000 000	1 000 000
<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
			<b>Opptjent egenkapital</b>		
395 106 827	414 115 377		Annen egenkapital	309 488 709	304 314 685
<u>395 106 827</u>	<u>414 115 377</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>309 488 709</u>	<u>304 314 685</u>
0	0		Minoritetsinteresse	21 145 413	19 433 867
<u>396 106 827</u>	<u>415 115 377</u>	15	Sum egenkapital	<u>331 634 122</u>	<u>324 748 552</u>
			<b>Gjeld</b>		
			<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
110 850 000	97 650 000	16, 17	Gjeld til kredittinstitusjoner	517 205 721	399 772 070
44 075 064	39 886 342	2	Gjeld til aksjonær	39 886 342	44 075 064
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	0	6 875 000
<u>154 925 064</u>	<u>137 536 342</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>567 092 063</u>	<u>450 722 134</u>
			<b>Kortsiktig gjeld</b>		
63 059	96 056		Gjeld til kredittinstitusjoner	53 248 615	233 699 608
0	0	7	Leverandørgjeld	7 174 048	9 053 544
1 720 614	1 873 844		Betalbar skatt	52 777	38 364
111 642 831	84 972 034	2	Skyldige offentlige avgifter	1 944 559	1 267 620
2 480 000	496 000	15	Gjeld til konserselskaper	0	0
4 035 382	4 125 602		Foreslått utbytte	496 000	2 920 964
<u>119 941 886</u>	<u>91 563 536</u>		Annen kortsiktig gjeld	7 806 873	19 050 308
			Sum kortsiktig gjeld	<u>70 722 872</u>	<u>266 030 408</u>
<u>274 866 951</u>	<u>229 099 878</u>		Sum gjeld	<u>627 814 935</u>	<u>716 752 542</u>
<u>670 973 778</u>	<u>644 215 255</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>959 449 057</u>	<u>1 041 501 094</u>

Øygarden, 30. mai 2023

Jarle Rennedal  
Styrets leder

John Ernst Einarsen  
Styremedlem

Ernst Morten Einarsen  
styremedlem

Lill Knutsen  
Styremedlem

Astrid Aag  
Daglig leder

Erik Magne Rennedal  
Styremedlem

Per Jarle Einarsen  
Styremedlem



## Konsernet Sartor Holding AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskapet				Konsernet	
2021	2022	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		2022	2021
19 644 156	20 954 422	Ordinært resultat før skattekostnad		8 481 717	51 358 339
0	0	Periodens betalte skatt		-38 364	-33 844
53 951	8 992	Ordinære avskrivninger		11 869 021	11 196 399
33 197	0	Gevinst/tap og nedskrivning av aksjer og driftsmidler		0	5 942 505
-2 297 500	2 121 854	Endring i kundefordringer		2 390 668	37 717 319
37 653	32 997	Endring i leverandørgjeld		-1 879 496	-4 580 808
0	0	Endring i varebeholdning		-999 012	32 275 180
5 924 142	-7 018 027	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter		43 216 958	-89 619 307
<b>23 395 599</b>	<b>16 100 238</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>63 041 492</b>	<b>44 255 783</b>
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
-727 397	-8 072	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler		-5 308 463	-53 074 344
3 513 197	4 304 644	Innbetaling ved salg av driftsmidler		12 176 335	3 513 197
0	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer og utbytte		0	0
2 043 295	61 209	Innbetaling ved salg av aksjer		545 939	2 043 295
0	0	Utbetaling etablering av virksomhet og kapitalinnskudd		0	0
0	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer		0	0
<b>4 829 095</b>	<b>4 357 780</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>7 413 811</b>	<b>-47 517 852</b>
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
0	0	Innbetaling av opptak av ny langsiktig gjeld		124 000 000	78 292 136
-14 845 119	-17 388 722	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-17 630 071	-143 886 217
0	0	Innbetaling av opptak av ny kortsiktig gjeld		0	78 292 136
0	0	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-180 450 993	0
-8 428 258	-5 316 065	Ut- og innbetalinger knyttet til konsernmellomværende		0	0
0	0	Utbetaling knyttet til langsiktig konsernlån		0	0
0	-2 480 000	Utbetaling av utbytte		-2 920 964	0
<b>-23 273 377</b>	<b>-25 184 787</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-77 002 028</b>	<b>12 698 055</b>
4 951 317	-4 726 769	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.		-6 546 725	9 435 986
371 067	5 322 384	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 01.01.		13 118 743	3 682 757
<b>5 322 384</b>	<b>595 615</b>	<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.</b>		<b>6 572 018</b>	<b>13 118 743</b>



## Sartor Holding AS

# Noter til konsernregnskap 2022

### Note 1 - Generelt

Sartor Holding AS er morselskap i konsernet og hjemmehørende i Norge, med kontoradresse Sartor Storsenter, 5353 Straume. Konsernregnskapet for regnskapsåret 2022 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. 31.12.2022 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 %), Sotra Vitensenter AS (100 %), 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 tilvirkingskontrakter, 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 2022

takt med ferdigstillelsesgraden. Inntekten er tillagt relativ andel av budsjettert fortjeneste, slik at vi får en jevn fordeling av prosjekresultatet.

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.



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 2 – Transaksjoner og mellomværende med nærstående parter

##### Morselskap

##### Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/-transaksjonsgruppe	Resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2022
Rentekostnad aksjonærlån	Annen rentekostnad	Aksjonær	Aksjonær	560 296
Administrasjonsinntekt	Adm. Honorar	Konsernselskap	Konsernselskap	710 000
Regnskapshonorar	Annen driftsinntekt	Konsernselskap	Konsernselskap	261 000
Vaktmesterhonorar	Annen driftsinntekt	Konsernselskap	Konsernselskap	200 000
Rentekostnad konsernmellomværende	Rentekostnad til foretak i samme konsern	Konsernselskap	Konsernselskap	2 613 325
Renteinntekt konsernmellomværende	Renteinntekt til foretak i samme konsern	Konsernselskap	Konsernselskap	1 914 506

##### Konsern

##### Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon/-transaksjonsgruppe	Resultatlinje	Motpart	Forhold til motparten	2022
Rentekostnad aksjonærlån	Annen rentekostnad	Aksjonær	Aksjonær	560 296



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

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

Fordringer på konsernselskaper	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Sartorvegen 14 AS	11 912 106	31 176 801	3 917 973	2 818 335
Sartor Parken AS	0	0	5 431 180	5 975 641
Sartorgården AS	0	0	4 317 739	4 555 673
Portalen Eiendomsutvikling AS	0	0	34 546 361	35 385 633
Sartor Utvikling AS	0	0	0	2 732 754
Brannalsfjellet AS	0	0	0	5 000
Sotra Vitensenter AS	0	0	3 050 494	3 139 467
Straumehagen AS	0	0	6 317 101	6 098 113
Regionens Hus AS	0	0	2 031 825	1 758 663
Eiendomsdrift Vest AS	0	0	0	359 721
Sartor Utvikling AS	0	0	2 319 255	1 192 964
<b>Sum fordringer til konsernselskaper</b>	<b>11 912 106</b>	<b>31 176 801</b>	<b>61 931 928</b>	<b>64 021 964</b>

Gjeld på konsernselskaper	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Sartorgården AS	0	0	12 200 590	14 463 206
Sartor Parken AS	0	0	56 395 090	51 572 214
Sartor Nærvarme AS	0	0	4 848 600	5 955 653
Eiendomsdrift Vest AS	0	0	211 720	0
Altus Eiendom AS	0	0	11 316 034	16 651 758
Konsernbidrag Sartor Utvikling AS	0	0	0	2 000 000
Konsernbidrag Eiendomsdrift Vest AS	0	0	0	1 000 000
Konsernbidrag Sartorvegen 14 AS	0	0	0	20 000 000
<b>Sum gjeld til konsernselskaper</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84 972 034</b>	<b>111 642 831</b>

Gjeld til aksjonær	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktig gjeld til aksjonær	39 886 342	44 075 064	39 886 342	44 075 064
<b>Sum gjeld til konsernselskaper</b>	<b>39 886 342</b>	<b>44 075 064</b>	<b>39 886 342</b>	<b>44 075 064</b>

Konsernet har til gode utbytte fra tilknyttet selskap på MNOK 33,4.



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 3 - Segmentinformasjon

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

Leieinntekter	2022	2021
Leieinntekter butikk	21 732 951	20 587 415
Leieinntekter kontor	4 312 658	4 237 066
Andre leieinntekter	11 192 323	35 874
<b>Sum</b>	<b>37 237 932</b>	<b>24 860 355</b>

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



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

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

Morselskap		Lønnskostnader		Konsern	
2021	2022			2022	2021
5 837 327	5 927 851	Lønn og feriepenger		8 450 541	7 353 188
954 840	969 705	Arbeidsgiveravgift		1 349 507	1 165 416
326 279	354 155	Pensjonskostnader		476 436	383 813
573 778	646 419	Andre ytelser		705 571	600 968
<u>7 692 224</u>	<u>7 898 130</u>	<b>Sum</b>		<u>10 982 055</u>	<u>9 503 385</u>
8	6	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret		11	10

#### Pensjon

Morselskapet har en pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Kostnadsført premie for 2022 utgjør kr 354 155.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn / godtgjørelse	1 656 759	0
Pensjoner	82 838	0
Annen godtgjørelse	4 440	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	
2021	2022			2022	2021
156 000	132 000	Lovpålagt revisjon		486 641	517 345
0	0	Skatterådgivning		20 250	0
135 652	13 000	Andre tjenester utenfor revisjonen		13 000	135 652
<u>291 652</u>	<u>145 000</u>	<b>Sum</b>		<u>519 891</u>	<u>652 997</u>



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter og prosjekter	Inventar, utstyr m.m.	Sum
<b>Morselskapet</b>			
Anskaffelseskost pr. 1.1.	13 249 707	715 033	13 964 740
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	-4 304 644	0	-4 304 644
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>8 945 064</b>	<b>715 033</b>	<b>9 660 097</b>
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1.	5 760 548	706 041	6 466 589
Årets av- og nedskrivninger	0	8 992	8 992
<b>Akkumulerte av- og nedskriv pr. 31.12.</b>	<b>5 760 548</b>	<b>715 033</b>	<b>6 475 581</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>3 184 516</b>	<b>0</b>	<b>3 184 516</b>

Prosentst for ordinære avskrivninger 0 % 20 - 33 %

Alle driftsmidler avskrives lineært.

	Tomter og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløse, inventar	Sum
<b>Konsernet</b>				
Anskaffelseskost pr. 1.1.	618 753 510	95 533 437	24 393 920	738 680 867
Tilgang i året	4 419 343	855 027	26 021	5 300 391
Avgang til anskaffelseskost	-12 176 335	0	0	-12 176 335
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>610 996 518</b>	<b>96 388 464</b>	<b>24 419 941</b>	<b>731 804 923</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.	68 501 614	21 359 773	23 568 932	113 430 319
Årets av- og nedskrivninger	9 243 080	2 449 645	176 296	11 869 021
Avgang ved salg av datterselskap	0			0
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.</b>	<b>77 744 694</b>	<b>23 809 418</b>	<b>23 745 228</b>	<b>125 299 340</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>533 251 824</b>	<b>72 579 046</b>	<b>674 713</b>	<b>606 505 583</b>

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

Alle driftsmidler avskrives lineært.



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 6 - Tilknyttet selskap

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2022	Egenkapital 2022
Sartor Storsenter AS	Straume	40 %	40 %	21 384 084	780 071 459
Straumehagen Eiendomsutvikling	Straume	33 %	33 %	102 406	1 104 406

Aksjene i Sartor Storsenter AS er eid av Sartor Holding AS, og balanseført til kostpris på kr. 310 540 000, etter nedskrivning på kr. 38 500 000 i 2020. Bakgrunnen for nedskrivning var usikkerhet knyttet til verdsettelse av eiendom.

Aksjene i Islandgarden AS er solgt i løpet av året, og Sartorgården Eiendomsutvikling AS er avviklet.

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 Eiendoms- utvikling AS	Sartorgården Eiendoms- utvikling AS	IslandGarden AS	Totalt
Verdi pr. 1.1.2021	219 720 958	827 630	3 860 378	74 388	224 483 354
Tilgang i perioden	0	0	0	0	0
Avgang i perioden	0	0	-680 600	-74 388	-754 988
Nedskrivning i perioden	0	0	-2 921 818	0	-2 921 818
Resultatandel	8 553 634	33 794	0	0	8 587 428
Utdelt utbytte	-14 400 000	-484 730	-257 960	0	-15 142 690
<b>Verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>213 874 592</b>	<b>376 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214 251 287</b>



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 - Skattekostnad

Morselskap		Skattekostnad fremkommer slik:	Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Årets skattekostnad fremkommer slik:		
	-	For lite i avsetning for fjoråret	-	0
	0	Nedskrivning utsatt skattefordel	0	0
1 449 873	4 175 092	Endring utsatt skatt	1 100 148	7 724 517
<b>1 449 873</b>	<b>4 175 092</b>	<b>Årets skattekostnad</b>	<b>1 100 148</b>	<b>7 724 517</b>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik :				
20 954 422	19 644 156	Ordinært resultat før skattekostnad	8 481 717	51 358 339
-14 364 090	-666 463	Permanente forskjeller	-5 208 015	-16 846 898
1 130 966	1 165 813	Endring i midlertidige forskjeller	-7 843 394	3 213 584
-7 721 297	-20 143 505	Benyttet fremførbart underskudd	0	-37 725 025
0	0	Årets skattegrunnlag	-4 569 692	0
22 %	22 %	Nominell skattesats	22 %	22 %
0	0	Betalbar skatt på ordinært resultat	52 777	38 364

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

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:				
2022	2021		2022	2021
-635 407	-774 933	Driftsmidler	57 993 528	49 350 961
5 081 970	6 352 462	Gevinst og tapskonto	3 196 690	3 995 863
-1 137 507	-1 137 507	Fremførbart rentefradrag	-1 137 507	-1 137 507
-3 100 000	-3 100 000	Andre midlertidige forskjeller	-4 100 000	-4 100 000
-132 610 201	-140 331 498	Underskudd til fremføring	-172 099 486	-167 529 794
<b>-132 401 145</b>	<b>-138 991 476</b>	<b>Sum</b>	<b>-116 146 775</b>	<b>-119 420 477</b>
-29 128 252	-30 578 125	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+)	-25 552 290	-26 272 505
8 500 000	8 500 000	Ikke balanseført	9 394 231	8 957 073
		Balanseført utsatt skatt	0	0
-20 628 251	-22 078 124	Balanseført utsatt skattefordel	-16 158 060	-17 315 432



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 - Immateriell eiendeler

	Utvikling software	Sum
<b>Morselskapet</b>		
Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 611 496	1 611 496
Tilgang i året	8 072	8 072
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>1 619 568</b>	<b>1 619 568</b>
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1.	0	0
Årets av- og nedskrivninger	0	0
<b>Akkumulerte av- og nedskriv pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>1 619 568</b>	<b>1 619 568</b>

Prosentst for ordinære avskrivninger 0 %

**Konsernet**

Anskaffelseskost pr. 1.1.	1 611 496	1 611 496
Tilgang i året	8 072	8 072
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>1 619 568</b>	<b>1 619 568</b>

Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 1.1.		0
Årets av- og nedskrivninger		0
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Bokført verdi pr. 31.12.** 1 619 568 1 619 568

Prosentst for ordinære avskrivninger 0 %



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 9 - Datterselskap

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

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi	Egenkapital 2022	Resultat 2022
Sartor Parken AS	Straume	100 %	100 %	73 949 568	67 272 704	3 073 105
Sartor Nærværme AS	Straume	100 %	100 %	42 108 660	46 004 515	-618 145
Altus Eiendom AS	Straume	59 %	59 %	14 270 355	52 004 711	-379 182
Sartorvegen 14 AS	Straume	100 %	100 %	56 415 655	18 911 705	-971 883
Sartor Utvikling AS	Straume	100 %	100 %	4 106 500	852 260	154 749
Sotra Kino AS	Straume	75 %	75 %	81 495	1 023 927	149 909
Sotra Vitensenter AS	Straume	100 %	100 %	0	-3 050 494	82 419
Straumehagen AS	Straume	100 %	100 %	1 000 000	3 842 531	226 074
Portalen Eiendomsutvikling AS	Straume	100 %	100 %	5 030 000	3 032 921	1 152 376
Portalen Medeie AS	Straume	100 %	100 %	200 000	189 060	-389
Eiendomsdrift Vest AS	Straume	100 %	100 %	1 100 000	-424 509	478 592
Regionens Hus AS	Straume	100 %	100 %	1 000 000	320 590	-174 975
<b>Sum datterselskaper</b>				<b>199 262 234</b>		

Investeringen i Sotra Vitensenter AS er nedskrevet til null ettersom selskapet også har gjeld til morselskapet.

#### Note 10 – Obligasjoner og andre fordringer

##### Morselskap

I forbindelse med salg av Idrettsvegen 132 AS er det gitt selgerkreditt på kr. 840 929. Fordringen er ikke økt med renter i 2022.

##### Konsern

I forbindelse med salg av Idrettsvegen 132 AS er det gitt selgerkreditt på kr. 840 929. Fordringen er ikke økt med renter i 2022. I tillegg har konsernet forskuddsbetalt leasing på kr. 90 000.



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 11 - Varelager

Gjennom datterselskapet Altus Eiendom AS, oppfører konsernet Kysthagen Sameie. Innflytting er i november 2023, og bokført varelager knytter seg til andel solgte leiligheter, i forhold til fullføringsgrad.

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

Skattetrekksmidler inngår med kr 317 621. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.

##### Konsernet

Skattetrekksmidler inngår med kr 418 984. Innestående beløp dekker skyldig skattetrekk.



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### 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	Styremedlem	1				3				0,4 %	25,2 %
Erik Rennedal	Styremedlem		2				2			0,4 %	25,2 %
Jarle Rennedal	Styrets leder			248						24,8 %	24,8 %
Ernst M. Einarsen	Varamedlem				124					12,4 %	24,8 %
Lill Knutsen	Styremedlem							248		24,8 %	0,0 %
Ove N. Einarsen	Styremedlem								124	12,4 %	0,0 %
Yvonne M. Einarsen	Varamedlem								124	12,4 %	0,0 %
Per Jarle Einarsen	Styremedlem								124	12,4 %	0,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>248</b>	<b>124</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>248</b>	<b>372</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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 2022

Note 15 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	395 106 827	396 106 827
Årets resultat		19 504 550	19 504 550
Avsatt utbytte 2022		-496 000	-496 000
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>414 115 377</b>	<b>415 115 377</b>

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	1 000 000	304 314 685	19 433 867	324 748 552
Tilleggsutbytte 2021			0	0
Årets resultat		5 670 023	1 711 546	7 381 569
Avsatt utbytte		-496 000	0	-496 000
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>309 488 708</b>	<b>21 145 413</b>	<b>331 634 122</b>



Sartor Holding AS

Noter til regnskapet 2022

Note 16 - Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskapet

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 650 000	110 850 000
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Aksjer	310 540 000	310 540 000
Bygninger	3 184 516	6 634 500
<b>Garanti- og kausjonsansvar</b>	<b>105 200 000</b>	<b>105 200 000</b>

Konsernet

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	517 205 721	399 772 070
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Varelager	10 880 963	9 881 951
Maskiner og anlegg	72 579 046	74 173 664
Bygninger og tomt	533 251 824	550 251 896
Aksjer	213 874 592	219 750 958
<b>Sum</b>	<b>830 586 425</b>	<b>854 058 469</b>
<b>Garanti- og kausjonsansvar</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

Note 17 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller om mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Morselskapet	Forfaller senere	
	Bokført 2022	enn 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 650 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	97 650 000	0

Konsernet	Forfaller senere	
	Bokført 2022	enn 5 år
Gjeld til kredittinstitusjoner	517 205 721	0
Sum annen langsiktig gjeld	517 205 721	0



## Sartor Holding AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 18 - Finansiell risiko

Lånbehovet er som hovedregel knyttet til det selskapet som trenger finansieringen. Selskapet hadde ved utgangen av 2022 ingen renteavtaler. Konsernet har finansiering i en rekke ulike banker, og gjennom dette ulike covenants. Det var ingen brudd på covenants ved utgangen av 2022.

#### Note 19 - Vesentlige transaksjoner

Altus Eiendom AS holder på å føre opp boligblokk på Straume under navnet Kysthagen Sameie, og byggekostnader knyttet til prosjektet er aktivert. Lån i Husbanken knyttet til bygging av Grønaturnet er konvertert i 2022. Utover dette er det ingen vesentlige transaksjoner i 2022.



# Sartor Holding AS

Org. nr 979 863 152

## ÅRSBERETNING FOR 2022

### 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 2022 et resultat etter skatt på NOK 19 504 550, mot et resultat etter skatt på NOK 15 469 064 i 2021. Også i 2022 har selskapet mottatt betydelig konsernbidrag fra datterselskapene, som gjenspeiles i resultatet.

Ved årsskiftet var egenkapitalen i selskapet NOK 415 115 377 mot NOK 396 106 827 ved utgangen av 2021. Dette utgjorde 64 % av totalkapitalen, en økning fra 59% ved utgangen av 2021.

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 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING, DISKRIMINERING OG ÅPENHETSLOVEN

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende, og sykefraværet var i 2022 på 2,3 %. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Styret består av fem menn og en kvinne. Ved årets slutt var det 6 ansatte, 4 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 under arbeid, og vil inne lovens frist bli offentliggjort på konsernets nettside.



## YTRE MILJØ

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 forurenser virksomheten i liten grad det ytre miljø.

## FREMTIDSUTSIKTER

Ved avleggelse av regnskapet er norsk økonomi, næringsliv og samfunnsliv fortsatt preget av krigen i Ukraina. Varehandelen i Norge har under press, og marginene for mange av våre leietakere er redusert. Pandemien viste oss at nærmiljøet favner om de arbeidsplassene og den aktiviteten konsernet utgjør, og dette ser vi at fortsetter.

Folketallsveksten i kommunen er nå på vei opp igjen, og dette har direkte innvirkning på omsetning av leiligheter i prosjektene våre. Gjennom datterselskapet Altus Eiendom AS, selger vi leiligheter i Kysthagen sameie, og ved årsslutt var 72 % solgt, til tross for at det var nesten ett år til innflytting. Styrets klare oppfatning 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. Siste prosjekt under planlegging, er bygging av 240 studentboliger på Straume.

## FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet utvikler software for bygge- og forvaltningsvirksomhet.

## KONSERNETS STILLING OG RESULTAT

Konsernets driftsinntekter var i 2022 NOK 134 750 235 mot NOK 194 848 584 året før. Nedgangen skyldes at konsernet i 2021 har resultatført tidligere konserninterne salg av tomter, samt at prosjektet Grønahagen Borettslag ble ferdigstilt. Konsernet har ikke tilsvarende inntekter i 2022.

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.

Driftsresultatet for 2022 er NOK 21 553 673 mot NOK 52 394 556 i 2021. Årsresultatet ble på NOK 7 381 569 mot NOK 43 633 822 for 2021.

## 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 og Sartor Nærvarme AS. Det vises til selskapenes egne regnskaper for ytterligere informasjon.



Styret vurderer løpende behovet for å redusere konsernets finansielle risiko, og benytter seg i enkelttilfeller av rentesikringsinstrumenter. Det reduserte markedsrenten har medført at konsernets snittrente er redusert.

Konsernet hadde i 2022 en positiv kontantstrøm fra sine operasjonelle aktiviteter, men nedbetalte en betydelig andel av gjelden. Dette medfører at likviditetsbeholdningen ble noe redusert ved utgangen av 2022, sammenlignet med 2021. Det jobbes kontinuerlig med å sikre tilstrekkelig likviditet, og konsernet har i 2022 tatt opp ny langsiktig gjeld.

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 ha håndtert 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 2022	Resultat 2022
Sartor Storsenter AS	40 %	780 071 459	21 384 084
Sartor Parken AS	100 %	67 272 704	3 073 105
Sartorgården AS	100 %	10 732 210	3 145 291
Sartor Nærvarme AS	100 %	46 004 515	-618 145
Altus Eiendom AS	59 %	52 004 711	-379 182
Sartorvegen 14 AS	100 %	18 911 705	-971 883
Sartor Utvikling AS	100 %	852 260	154 749
Sotra Kino AS	75 %	1 023 927	149 909
Sotra Vitensenter AS	100 %	-3 050 494	82 419
Straumehagen AS	100 %	3 842 531	226 074
Portalen Eiendomsutvikling AS	100 %	3 032 921	1 152 376
Regionens Hus AS	100 %	320 590	-174 975
Eiendomsdrift Vest AS	100 %	-424 509	478 592

## SARTOR STORSENTER

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:

Gjennomføring av prosjektet Kysthagen Sameie, i regi av Altus Eigedom AS.

### Solgte eiendommer:

Det har ikke vært vesentlige eiendomssalg i 2023.



## 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, næringsliv og samfunnsliv preget av en høykonjunktur, med høye energikostnader og rentekostnader, samt lav arbeidsledighet. Høy inflasjon sammen med krigen i Ukraina er med på å skape usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og i resten av verden. Selskapets styre har tro på at veksten i norsk økonomi sammen med selskapets posisjon i lokalmiljøet vil bidra til gode resultater i 2023.

Styret holder på sin langsiktige strategi med å etablere flere boliger i nærområdet, for alle aldersgrupper. Det vil også i årene fremover være et viktig virkemiddel for å opprettholde inntektsnivået. Styret vurderer at Sartor Holding AS sin markedsposisjon gir et godt grunnlag for fortsatt positive resultater.

Straume, 30. mai 2023

Jarle Rennedal  
Styrets leder

John Ernst Einarsen  
Styremedlem

Erik Magne Rennedal  
Styremedlem

Ernst Morten Einarsen  
Styremedlem

Lill Knutsen  
Styremedlem

Per Jarle Einarsen  
Styremedlem

Astrid Aag  
Daglig leder