



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Hornkjøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 21.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		292 500	280 625
Sum kostnader		292 500	280 625
<b>Driftsresultat</b>		<b>-292 500</b>	<b>-280 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 940	80 587
Annen finansinntekt		5 038 455	6 122 511
Sum finansinntekter		5 080 395	6 203 098
Annen rentekostnad	5	4 787 895	5 922 473
Sum finanskostnader		4 787 895	5 922 473
<b>Netto finans</b>		<b>292 500</b>	<b>280 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ekstraordinære poster	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	342 102 100	342 102 100
Sum finansielle anleggsmidler		342 102 100	342 102 100
Sum anleggsmidler		342 102 100	342 102 100
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	8 129 506	6 122 511
Sum fordringer		8 129 506	6 122 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 102 724	145 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 102 724	145 155
Sum omløpsmidler		9 232 230	6 267 666
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>351 334 330</b>	<b>348 369 766</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	2	165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>166 525 693</b>	<b>166 525 693</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	2		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>166 525 693</b>	<b>166 525 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	180 000 000	180 000 000
Ansvarlig lånekapital	5	4 061 236	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>184 061 236</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>184 061 236</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	747 401	1 844 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>747 401</b>	<b>1 844 073</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 808 637</b>	<b>181 844 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>351 334 330</b>	<b>348 369 766</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		27 132 310	27 408 662
Annen driftsinntekt		1 948 652	1 601 619
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 080 962</b>	<b>29 010 281</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 723 160	7 774 948
Personalkostnader	8	3 521 784	3 722 730
Andre driftskostnader		18 296 454	13 806 710
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 541 398</b>	<b>25 304 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-460 436</b>	<b>3 705 893</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		27 712	56 679
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 712</b>	<b>56 679</b>
Finanskostnader	5	4 794 964	5 936 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 794 964</b>	<b>5 936 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 767 252</b>	<b>-5 879 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 227 688</b>	<b>-2 173 884</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-126 875	534 897
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 100 813</b>	<b>-2 708 781</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 100 813</b>	<b>-2 708 781</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	334 471 300	341 497 921
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>334 471 300</b>	<b>341 497 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer		16 974	16 974
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 974</b>	<b>16 974</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>334 488 274</b>	<b>341 514 895</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	801 671	1 857 802
Andre fordringer	7	1 134 600	771 768
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 936 271</b>	<b>2 629 570</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 366 550	2 615 900
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 366 550</b>	<b>2 615 900</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 302 821</b>	<b>5 245 470</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>343 791 095</b>	<b>346 760 365</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs	2	165 525 693	165 525 693
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>166 525 693</b>	<b>166 525 693</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	15 728 916	10 628 102
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 728 916</b>	<b>-10 628 102</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 796 777</b>	<b>155 897 591</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	8		
Utsatt skatt	4	672 051	899 783
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>672 051</b>	<b>899 783</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	5	4 061 236	
Langsiktig gjeld/pantegjeld	5	180 000 000	180 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>184 061 236</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>184 733 287</b>	<b>180 899 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 309 329	2 997 770
Betalbar skatt	4	100 857	762 988
Annen kortsiktig gjeld	7	6 850 845	6 202 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 261 031</b>	<b>9 962 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 994 318</b>	<b>190 862 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>343 791 095</b>	<b>346 760 365</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 542361

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Hornkjøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 911 626 322  
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		292 500	280 625
Sum kostnader		292 500	280 625
<b>Driftsresultat</b>		<b>-292 500</b>	<b>-280 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 940	80 587
Annen finansinntekt		5 038 455	6 122 511
Sum finansinntekter		5 080 395	6 203 098
Annen rentekostnad	5	4 787 895	5 922 473
Sum finanskostnader		4 787 895	5 922 473
<b>Netto finans</b>		<b>292 500</b>	<b>280 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
<b>Skattekostnad på ekstraordinære poster</b>			
Årsresultat	4	0	0



Organisasjonsnr: 911 626 322  
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Investering i datterselskap 3 342 102 100 342 102 100  
Sum finansielle anleggsmidler 342 102 100 342 102 100

Sum anleggsmidler 342 102 100 342 102 100

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Konsernfordringer 7 8 129 506 6 122 511  
Sum fordringer 8 129 506 6 122 511

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende  
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 102 724 145 155  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 102 724 145 155

Sum omløpsmidler 9 232 230 6 267 666

SUM EIENDELER 351 334 330 348 369 766

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital 2 1 000 000 1 000 000  
Overkurs 2 165 525 693 165 525 693  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 166 525 693 166 525 693

Opptjent egenkapital



Sum opptjent egenkapital	2		
Sum egenkapital		166 525 693	166 525 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	180 000 000	180 000 000
Ansvarlig lånekapital	5	4 061 236	
Sum annen langsiktig gjeld		184 061 236	180 000 000
Sum langsiktig gjeld		184 061 236	180 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	747 401	1 844 073
Sum kortsiktig gjeld		747 401	1 844 073
Sum gjeld		184 808 637	181 844 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		351 334 330	348 369 766



Organisasjonsnr: 911 626 322  
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		27 132 310	27 408 662
Annen driftsinntekt		1 948 652	1 601 619
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 080 962</b>	<b>29 010 281</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	7 723 160	7 774 948
Personalkostnader	8	3 521 784	3 722 730
Andre driftskostnader		18 296 454	13 806 710
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 541 398</b>	<b>25 304 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-460 436</b>	<b>3 705 893</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		27 712	56 679
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 712</b>	<b>56 679</b>
Finanskostnader	5	4 794 964	5 936 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 794 964</b>	<b>5 936 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 767 252</b>	<b>-5 879 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-126 875	534 897
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 100 813</b>	<b>-2 708 781</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 100 813</b>	<b>-2 708 781</b>



Organisasjonsnr: 911 626 322  
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	334 471 300	341 497 921
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>334 471 300</b>	<b>341 497 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer		16 974	16 974
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 974</b>	<b>16 974</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>334 488 274</b>	<b>341 514 895</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	801 671	1 857 802
Andre fordringer	7	1 134 600	771 768
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 936 271</b>	<b>2 629 570</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 366 550	2 615 900
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 366 550</b>	<b>2 615 900</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 302 821</b>	<b>5 245 470</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>343 791 095</b>	<b>346 760 365</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	2	165 525 693	165 525 693
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>166 525 693</b>	<b>166 525 693</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	15 728 916	10 628 102
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 728 916</b>	<b>-10 628 102</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 796 777</b>	<b>155 897 591</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	8		
Utsatt skatt	4	672 051	899 783
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>672 051</b>	<b>899 783</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	5	4 061 236	
Langsiktig gjeld/pantegjeld	5	180 000 000	180 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>184 061 236</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>184 733 287</b>	<b>180 899 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 309 329	2 997 770
Betalbar skatt	4	100 857	762 988
Annen kortsiktig gjeld	7	6 850 845	6 202 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 261 031</b>	<b>9 962 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 994 318</b>	<b>190 862 774</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>343 791 095</b>	<b>346 760 365</b>



Organisasjonsnr: 911 626 322  
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei



Organisasjonsnr: 911 626 322  
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall





## Sandnes Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

## Morselskap

## Konsern

2019	2020	Note	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>					
<i>Anleggsmidler</i>					
0	0	4		0	0
0	0		4		
342 102 100	342 102 100	3	6	334 471 300	341 497 921
0	0			0	0
342 102 100	342 102 100			16 974	16 974
<i>Sum anleggsmidler</i>					
				334 488 274	341 514 895
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0	7	7	801 671	1 857 802
6 122 511	8 129 507	7	7	1 134 600	771 768
145 155	1 102 723			7 366 550	2 615 900
6 267 666	9 232 230			9 302 822	5 245 470
<i>Sum omløpsmidler</i>					
348 369 766	351 334 330			343 791 095	346 760 365
<b>SUM EIENDELER</b>					
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000 000	1 000 000	2	2	1 000 000	1 000 000
165 525 693	165 525 693	2	2	165 525 693	165 525 693
166 525 693	166 525 693			166 525 693	166 525 693
<i>Opplyst egenkapital</i>					
0	0	2	2	-15 728 916	-10 628 102
0	0			-15 728 916	-10 628 102
<i>Sum opplyst egenkapital</i>					
166 525 693	166 525 693			150 796 777	155 897 591
<i>Langsiktig gjeld</i>					
0	0		4	672 051	899 783
0	0		8	0	0
0	4 061 236	5	5	4 061 236	0
180 000 000	180 000 000	5	5	180 000 000	180 000 000
180 000 000	184 061 236			184 733 287	180 899 783
<i>Sum langsiktig gjeld</i>					
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0			1 309 329	2 997 770
0	0	4	4	100 857	762 988
1 844 073	747 401	7	7	6 850 845	6 202 233
1 844 073	747 401			8 261 031	9 962 991
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>					
348 369 766	351 334 330			343 791 095	346 760 365
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>					

Einar Vannøbo  
Styrets lederEinar Vannøbo  
Styremedlem

Sandvika, 14/6-21

Halvard Kverne  
StyremedlemPetter Cedell  
Styremedlem



## Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

### Noter til regnskapet for 2020

Morselskap og Konsern

Side 1

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsolideringsprinsipper*

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

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

##### *Inntektsføring*

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

##### *Skatt*

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

##### *Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter*

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

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

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

##### *Covid-19*

I 2020 og videre inn i 2021 har en pandemi forårsaket av covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere rammes i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsetter. Ved avleggelse av dette regnskap er det innvilget ca. 200.000,- i husleiefritak til de leietagerne som er hardest rammet av myndighetenes tiltak. På tidspunktet for regnskapsavleggelse foreligger ingen indikasjoner på at pandemien vil påvirke selskapets evne til å møte sine forpliktelser.

##### *Aksjer i datterselskap*

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

##### *Konsernregnskap*

Sandnes Eiendom Holding AS sitt konsernregnskap medtas med 50% etter bruttometoden i konsernregnskapet til AVA Eiendom AS, org.nr. 993 893 404. Regnskapet kan fås utlevert hos AVA Eiendom AS som har forretningskontor i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.



## Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

### Noter til regnskapet for 2020

Morselskap og Konsern

Side 2

#### Note 2 - Selskapskapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2020	1 000	1 000,00	1 000 000

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Følgende aksjonærer eier aksjene i Sandnes Eiendom Holding AS:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA Eiendom AS	500	50,00 % Styreleder A. Vannebo, styremedlem G.Vannebo
Selvaag Bolig Rogaland AS	500	50,00 % Styremedlemmene Petter Cedell og Halvard Kverne
<b>SUM</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00 %</b>

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

I morselskapet er ordinært honorar til revisor kostnadsført med kr. 30.000,- og annen bistand med kr. 0,-.

I konsernet er ordinært honorar til revisor kostnadsført med kr. 110.082,- og annen bistand med kr. 2.734,-.

#### Morselskapet:

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

#### Konsernet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	-10 628 102	155 897 591
Disponering av årets resultat			-5 100 813	-5 100 813
<b>Sum egenkapital 31/12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>165 525 693</b>	<b>-15 728 916</b>	<b>150 796 777</b>

#### Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskaper

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

Selskap:	Hovedkontor	Kjøpt/konv.gjeld	Antall aksjer	Prosentandel	Bokført verdi
Elveparken Sandnes AS	Sandnes	31.5.2013	25 989 370	100 %	342 102 100
<b>Sum</b>					<b>342 102 100</b>

Elveparken Sandnes AS har forretningskontor i Sandnes.

Eliminert bort i konsernet



## Sandnes Eiendom Holding AS Noter til regnskapet for 2020

Org.nr. 911 626 322  
Morselskap og Konsern

Side 3

### Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

#### Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2020	31.12.2019	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	459 353	1 504 502	-1 045 149
Oppskrivning tomt	2 625 404	2 625 404	0
Fordringer	-30 000	-40 000	10 000
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
<i>Sum midlertidige forskjeller:</i>	<i>3 054 757</i>	<i>4 089 906</i>	<i>-1 035 149</i>
<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>	<b>3 054 757</b>	<b>4 089 906</b>	<b>-1 035 149</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel (-)</b>	<b>672 051</b>	<b>899 783</b>	<b>-227 733</b>
	22%	22%	

#### Selskapet:

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller.

Beregning av betalbar skatt:	Konsernet	Selskapet
Resultat før skattekostnad	-5 227 688	0
Permanente forskjeller	52 415	0
Tilbakeføring av inntekstført utbytte		0
Endring midlertidige forskjeller	1 035 149	0
Avskrivning på konsernnivå	4 598 568	0
Tilbakeført konsernbidrag inntektsført i mor	0	-5 038 455
Mottatt konsernbidr. til dekning av skattem. underskudd	0	5 038 455
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>458 444</b>	<b>0</b>
<b>Spesifikasjon av skattekostnad:</b>		
22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	100 858	0
Endring utsatt skatt/skattefordel (-)	-227 733	0
<b>Årets skattekostnad (- = inntekt)</b>	<b>-126 875</b>	<b>0</b>
<b>Skyldig betalbar skatt i balansen:</b>		
Årets betalbare skatt i konsernet	100 857	0
<b>Totalt skyldig for året</b>	<b>100 857</b>	<b>0</b>



**Sandnes Eiendom Holding AS**

Noter til regnskapet for 2020

Org.nr. 911 626 322

Morselskap og Konsern

Side 4

**Note 5 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån**

**Selskapet og konsern:**

Långiver	Gjeld	
	31.12.2019	Pant
DNB Bank ASA	180 000 000	Alle aksjene i Elveparken Sandnes AS med tillegg av negativ pantsettelseserklæring på eiendommene i Elveparken Sandes AS.

Hele gjelden forfaller til betalig innen 5 år.

Selskapet har mottatt ansvarlig lån fra AVA Eiendom AS og Selvaag Bolig ASA. Pr. 31/12 var gjelden til hvert av selskapene 2.030.618,-. Lånet belastes renter med 3 mnd NIBOR + 225 punkter. Rentene akkumuleres og tillegges til enhver tid opptrukket lånebeløp. Det er planlagt utbygging på eiendommen til selskapet. Etter at låntaker har fått innvilget og opprettet byggelån kan långiverne i fellesskap kreve lånet helt eller delvis innfridd.

**Note 6 - Forretningsbygg/driftsmidler**

Konsernet eier et stort eiendomsområde i Sandnes med tre eiendommer.

**Konsernet:**

Spesifikasjon:	Bygninger	Tomt	Biler/maskiner/ inventar/ leietager-	Sum
			tilpasninger	
Inngangsverdi 1/1	209 823 955	175 366 196	3 896 946	389 087 097
+tilgang i året	696 540			696 540
-avgang i året				0
Kostpris	210 520 495	175 366 196	3 896 946	389 783 637
Akk.ordinære avskrivninger	46 617 418	0	971 758	47 589 176
+årets avskrivninger	7 145 818	0	577 342	7 723 160
+utrangering av varige driftsmidler	0	0	0	0
Akk.ordinære avskrivninger	53 763 236	0	1 549 100	55 312 336
<b>Regnskapsm. bokf. verdi 31.12</b>	<b>156 757 259</b>	<b>175 366 196</b>	<b>2 347 846</b>	<b>334 471 300</b>
% ordinære avskrivninger	2-3%		3 - 10 år	

Området disse eiendommene ligger på skal utvikles og eiendommene skal på sikt rives. Detaljregulering er sendt inn til høring hos kommunen og skal behandles i 2021. Det planlegges byggestart i 2022 på deler av området.

**Note 7 - Andre fordringer / Kundefordringer / Annen kortsiktig gjeld**

Kundefordringer:	Konsernet	Selskapet
Påløpt inntekt	224 919	0
Avsetning til tap	-30 000	0
Kundefordringer	606 752	0
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>801 671</b>	<b>0</b>

Andre fordringer:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetalte kostnader	581 416	0
Til gode moms	242 106	0
Andre fordringer	311 078	0
Fordring på datter	0	3 091 052
Konsernbidrag fra datter	0	5 038 455
<b>Andre fordringer i balansen</b>	<b>1 134 600</b>	<b>8 129 507</b>

Annen kortsiktig gjeld:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetaling/fakturering leietakere	4 231 029	0
Påløpt kostnad	1 147 786	0
Påløpt rente	747 400	747 401
Skyldig lønn, feriepenger o.l	298 352	0
Skyldig moms/off. avgifter	426 278	0
<b>Annen kortsiktig gjeld i balansen</b>	<b>6 850 845</b>	<b>747 401</b>



## Sandnes Eiendom Holding AS Noter til regnskapet for 2020

Org.nr. 911 626 322  
Morselskap og Konsern

Side 5

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

Det er ansatte i datterselskapet Elveparken Sandnes AS.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	2 921 773	2 917 553
Arbeidsgiveravgift	402 642	429 901
Pensjonskostnader	101 147	101 328
Refunderte sykepenger	0	0
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	96 222	273 948
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>3 521 784</b>	<b>3 722 730</b>
Viderebelastede lønnskostnader	-1 007 756	-970 771
Sum utgifter i selskapet	2 514 028	2 751 959
Gjennomsnittlig antall årsverk	4	5

Viderebelastede lønnskostnader er registrert under annen inntekt i selskapet.

Ytelse til daglig leder utgjør kr. 1.136.971,- inklusiv bonus og naturalytelser. Daglig leder har ikke lån i selskapet. Styret har ikke mottatt noen form for godtgjørelse.

Selskapets datterselskap er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Selskapet har i tillegg AFP-ordning over drift..

AFP-forpliktelsen ble av myndighetene vedtatt avvirket i 2010 og de aktive ble tatt ut av ordningen.

Som erstatning for den gamle AFP-ordningen er det etablert en ny AFP-ordning som i motsetning til den gamle ikke er en førtidspensjonsordning, men en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen.

Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende.

Bundet bankinnskudd til dekning av forskuddstrekk utgjør kr. 170.478,-. Skyldig forskuddstrekk utgjør kr. 123.025,-.

### Note 9 - Transaksjoner med nærstående parter

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

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

Datterdatter har kjøpt vaktmestertjenester av datter for kr. 567.204,-.

Det er i 2020 avsatt kr. 5.038.455,- i konsernbidrag fra Elveparken Sandnes AS til Sandnes Eiendom Holding AS.

Morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS har en fordring på kr. 3.091.052,- pr 31.12 fra Elveparken Sandnes AS som er renteberegnet med 3,0% pa.

Konsernet har hatt transaksjoner til tilknyttede selskaper. De vesentligste transaksjoner som er foretatt er følgende:

Forvaltningshonorar kr 1.671.858,-

Prosjektutviklingshonorar kr 2.007.625,-



Til generalforsamlingen i  
Sandnes Eiendom Holding AS

BHL DA  
Elias Smiths vei 24  
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 788 061

Telefon: 86 85 59 00  
E-post: [aj@bhl.no](mailto:aj@bhl.no)  
Internett: [www.bhl.no](http://www.bhl.no)

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:  
Arve Aanes Johansen

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sandnes Eiendom Holding AS sitt årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på NOK 0 og et underskudd for konsernregnskapet på NOK 5.100.813 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sandnes Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Sandnes Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.



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



Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styret s ansvar for årsregnskapet*

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

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, feilpresentasjoner eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet, konsernet eller begge ikke fortsetter 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 det konsoliderte årsregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringspraksis i Norge.

Sandvika, 16. juni 2021

**BHL DA**

  
Arve Aaræs Johansen  
Statsautorisert revisor