



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		549 775	429 477
Sum kostnader		549 775	429 477
Driftsresultat		-549 775	-429 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		5 372 353	4 400 477
Annen finansinntekt		153 836	50 962
Sum finansinntekter		5 526 189	4 451 439
Annen rentekostnad		6 928 430	4 021 948
Annen finanskostnad		16	14
Sum finanskostnader		6 928 446	4 021 962
Netto finans		-1 402 257	429 477
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 952 032	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-429 447	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 522 585	0
Årsresultat		-1 522 585	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 522 585	
Sum overføringer og disponeringer		-1 522 585	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		429 447	
Sum immaterielle eiendeler		429 447	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		342 072 100	342 072 100
Andre fordringer		12 635 657	
Sum finansielle anleggsmidler		354 707 757	342 072 100
Sum anleggsmidler		355 137 204	342 072 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 372 353	4 556 702
Sum fordringer		5 372 353	4 556 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		846 343	5 095 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		846 343	5 095 903
Sum omløpsmidler		6 218 696	9 652 605
SUM EIENDELER		361 355 900	351 724 705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 522 585	
Sum opptjent egenkapital		-1 522 585	
Sum egenkapital		165 003 108	166 525 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 000 000	180 000 000
Ansvarlig lånekapital		4 368 792	4 175 284
Sum annen langsiktig gjeld		194 368 792	184 175 284
Sum langsiktig gjeld		194 368 792	184 175 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			135 728
Annen kortsiktig gjeld		1 984 000	888 000
Sum kortsiktig gjeld		1 984 000	1 023 728
Sum gjeld		196 352 792	185 199 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 355 900	351 724 705



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		16 877 644	23 343 192
Annen driftsinntekt		1 572 312	1 625 538
Sum inntekter		18 449 956	24 968 730
Kostnader			
Personalkostnad	2	2 348 396	3 433 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 688 963	7 698 799
Annen driftskostnad		9 631 113	9 175 003
Sum kostnader		19 668 472	20 307 436
Driftsresultat		-1 218 516	4 661 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		305 980	27 295
Sum finansinntekter		305 980	27 295
Annen finanskostnad	3	6 938 379	4 027 357
Sum finanskostnader		6 938 379	4 027 357
Netto finans		-6 632 399	-4 000 062
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 850 915	661 232
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-713 758	1 157 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 137 157	-496 013
Årsresultat		-7 137 157	-496 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 137 157	-496 013
Sum overføringer og disponeringer		-7 137 157	-496 013



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	282 070	
Sum immaterielle eiendeler		282 070	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	324 128 680	327 217 223
Sum varige driftsmidler		324 128 680	327 217 223
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 974	233 628
Sum finansielle anleggsmidler		16 974	233 628
Sum anleggsmidler		324 427 724	327 450 851
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	2 015 402	1 714 933
Andre fordringer	6	2 223 459	1 394 778
Sum fordringer		4 238 861	3 109 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	19 634 621	11 255 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 634 621	11 255 440
Sum omløpsmidler		23 873 482	14 365 151
SUM EIENDELER		348 301 206	341 816 002

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	165 525 693	165 525 693
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	23 362 086	16 224 929
Sum opptjent egenkapital		-23 362 086	-16 224 929
Sum egenkapital		143 163 607	150 300 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		431 688
Sum avsetninger for forpliktelser			431 688
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	3	4 368 792	4 175 284
Øvrig langsiktig gjeld	3	190 195 622	180 195 622
Sum annen langsiktig gjeld		194 564 414	184 370 906
Sum langsiktig gjeld		194 564 414	184 802 594
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 271 488	1 374 311
Betalbar skatt	4		1 397 608
Annen kortsiktig gjeld	6	6 301 697	3 940 725
Sum kortsiktig gjeld		10 573 185	6 712 644
Sum gjeld		205 137 599	191 515 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 301 206	341 816 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513913

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		549 775	429 477
Sum kostnader		549 775	429 477
Driftsresultat		-549 775	-429 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		5 372 353	4 400 477
Annen finansinntekt		153 836	50 962
Sum finansinntekter		5 526 189	4 451 439
Annen rentekostnad		6 928 430	4 021 948
Annen finanskostnad		16	14
Sum finanskostnader		6 928 446	4 021 962
Netto finans		-1 402 257	429 477
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 952 032	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-429 447	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 522 585	0
Årsresultat		-1 522 585	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 522 585	
Sum overføringer og disponeringer		-1 522 585	



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		429 447	
Sum immaterielle eiendeler		429 447	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		342 072 100	342 072 100
Andre fordringer		12 635 657	
Sum finansielle anleggsmidler		354 707 757	342 072 100
Sum anleggsmidler		355 137 204	342 072 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 372 353	4 556 702
Sum fordringer		5 372 353	4 556 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		846 343	5 095 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		846 343	5 095 903
Sum omløpsmidler		6 218 696	9 652 605
SUM EIENDELER		361 355 900	351 724 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		165 525 693	165 525 693
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 522 585	
Sum opptjent egenkapital	-1 522 585	
Sum egenkapital	165 003 108	166 525 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 000 000	180 000 000
Ansvarlig lånekapital	4 368 792	4 175 284
Sum annen langsiktig gjeld	194 368 792	184 175 284
Sum langsiktig gjeld	194 368 792	184 175 284
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		135 728
Annen kortsiktig gjeld	1 984 000	888 000
Sum kortsiktig gjeld	1 984 000	1 023 728
Sum gjeld	196 352 792	185 199 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	361 355 900	351 724 705



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		16 877 644	23 343 192
Annen driftsinntekt		1 572 312	1 625 538
Sum inntekter		18 449 956	24 968 730
Kostnader			
Personalkostnad	2	2 348 396	3 433 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 688 963	7 698 799
Annen driftskostnad		9 631 113	9 175 003
Sum kostnader		19 668 472	20 307 436
Driftsresultat		-1 218 516	4 661 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		305 980	27 295
Sum finansinntekter		305 980	27 295
Annen finanskostnad	3	6 938 379	4 027 357
Sum finanskostnader		6 938 379	4 027 357
Netto finans		-6 632 399	-4 000 062
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-713 758	1 157 245
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 137 157	-496 013
Årsresultat		-7 137 157	-496 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 137 157	-496 013
Sum overføringer og disponeringer		-7 137 157	-496 013



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	282 070	
Sum immaterielle eiendeler		282 070	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	324 128 680	327 217 223
Sum varige driftsmidler		324 128 680	327 217 223
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 974	233 628
Sum finansielle anleggsmidler		16 974	233 628
Sum anleggsmidler		324 427 724	327 450 851
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	2 015 402	1 714 933
Andre fordringer	6	2 223 459	1 394 778
Sum fordringer		4 238 861	3 109 711
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	19 634 621	11 255 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 634 621	11 255 440
Sum omløpsmidler		23 873 482	14 365 151
SUM EIENDELER		348 301 206	341 816 002
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	165 525 693	165 525 693
Sum innskutt egenkapital		166 525 693	166 525 693
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	23 362 086	16 224 929



Sum opptjent egenkapital		-23 362 086	-16 224 929
Sum egenkapital		143 163 607	150 300 764
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		431 688
Sum avsetninger for forpliktelseser			431 688
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	3	4 368 792	4 175 284
Øvrig langsiktig gjeld	3	190 195 622	180 195 622
Sum annen langsiktig gjeld		194 564 414	184 370 906
Sum langsiktig gjeld		194 564 414	184 802 594
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 271 488	1 374 311
Betalbar skatt	4		1 397 608
Annen kortsiktig gjeld	6	6 301 697	3 940 725
Sum kortsiktig gjeld		10 573 185	6 712 644
Sum gjeld		205 137 599	191 515 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 301 206	341 816 002



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Konsernet består av morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS med datter Elveparken Sandnes AS og datter-datter Sandnes Eiendom Drift AS. Konsolideringsprinsipper Alle selskap i konsernet anvender samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende med renter er eliminert i konsernregnskapet. Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor 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. Nedskrivning reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Covid-19 I 2020 og videre inn i 2021 og 2022 har en pandemi forårsaket av Covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere ble rammet i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsatte. I 2022 har dette ikke fått økonomiske konsekvenser for konsernet. 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. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei



Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 911 626 322
SANDNES EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 og 2022 har en pandemi forårsaket av Covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere ble rammet i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsatte. I 2022 har dette ikke fått økonomiske konsekvenser for konsernet. 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. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret



2.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1923175.00	2796210.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	283115.00	412065.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76238.00	99272.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65868.00	126087.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2348396.00	3433631.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Sandnes Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

Morselskap

Konsern

2021	2022	Note	Note	2022	2021
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
0	429 447	4	Utsatt skattefordel	282 070	0
0	0		Forretningsbygg, driftsløsøre, tomter	324 128 680	327 217 223
342 072 100	342 072 100	5	Investering i konsernselskaper	0	0
0	12 635 657		Langsiktige fordringer	16 974	233 628
342 072 100	355 137 204		<i>Sum anleggsmidler</i>	324 427 724	327 450 851
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0		Kundefordringer	2 015 402	1 714 933
4 556 702	5 372 353	6	Andre fordringer	2 223 459	1 394 778
5 095 903	846 343	2	Bankinnskudd	19 634 621	11 255 440
9 652 605	6 218 696		<i>Sum omløpsmidler</i>	23 873 483	14 365 151
351 724 705	361 355 900		SUM EIENDELER	348 301 206	341 816 002
GJELD OG EGENKAPITAL					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000 000	1 000 000	7	Selskapskapital	1 000 000	1 000 000
165 525 693	165 525 693	7	Overkurs	165 525 693	165 525 693
166 525 693	166 525 693		<i>Sum innskutt egenkapital</i>	166 525 693	166 525 693
<i>Opptjent egenkapital</i>					
0	-1 522 585	7	Udekket tap	-23 362 086	-16 224 929
0	-1 522 585		<i>Sum opptjent egenkapital</i>	-23 362 086	-16 224 929
166 525 693	165 003 108		<i>Sum egenkapital</i>	143 163 607	150 300 764
<i>Langsiktig gjeld</i>					
0	0	4	Utsatt skatt	0	431 688
0	0	2	Pensjonsforpliktelser	0	0
4 175 284	4 368 792	3	Ansvarlig lån fra eiere	4 368 792	4 175 284
180 000 000	190 000 000	3	Langsiktig gjeld / pantegjeld	190 195 622	180 195 622
184 175 284	194 368 792		<i>Sum langsiktig gjeld</i>	194 564 414	184 802 594
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
135 728	0		Leverandørgjeld	4 271 488	1 374 311
0	0	4	Betalbar skatt, påløpt	0	1 397 608
888 000	1 984 000	6	Annen kortsiktig gjeld	6 301 697	3 940 725
1 023 728	1 984 000		<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	10 573 185	6 712 644
351 724 705	361 355 900		SUM GJELD OG EGENKAPITAL	348 301 206	341 816 002

Sandvika, 25.05.2023

Arne Vannebo
Styrets lederAmvid Nordstrand
StyremedlemGeir Vannebo
StyremedlemØystein Klungland
Styremedlem



Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

Noter til regnskapet for 2022

Morselskap og Konsern

Side 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 optjenes.

Skatt

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

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Covid-19

I 2020 og videre inn i 2021 og 2022 har en pandemi forårsaket av Covid-19 viruset medført en betydelig usikkerhet både nasjonalt og internasjonalt. Konsernets leietagere ble rammet i mer eller mindre grad av de økonomiske konsekvensene av tiltakene som myndighetene igangsatte. I 2022 har dette ikke fått økonomiske konsekvenser for konsernet.

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. 989 406 159. Regnskapet kan fås utlevert i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.



Sandnes Eiendom Holding AS

Org.nr. 911 626 322

Noter til regnskapet for 2022

Morselskap og konsern

Side 2

Note 1 - Forretningsbygg/driftsmidler

Konsernet eier et stort eiendomsområde i Sandnes med tre eiendommer.

Konsernet:

Spesifikasjon:	Biler/maskiner/ inventar/ leietager-			Sum
	Bygninger	Tomt		
Inngangsverdi 1/1	210 923 346	175 366 196	3 938 817	390 228 359
+tilgang i året	628 781	3 078 463	893 175	4 600 419
-avgang i året				0
Kostpris	211 552 127	178 444 659	4 831 992	394 828 778
Akk.ordinære avskrivninger	60 972 001	0	2 039 134	63 011 135
+årets avskrivninger	7 281 056	0	407 907	7 688 963
+utrangering av varige driftsmidler	0	0	0	0
Akk.ordinære avskrivninger	68 253 057	0	2 447 041	70 700 098
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12	143 299 070	178 444 659	2 384 951	324 128 680
% ordinære avskrivninger	2-3%		3 - 10 år	

Området disse byggene ligger på skal utvikles og byggene skal på sikt rives. 2. gangs høring hos kommunen forventes i løpet av 2023.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån ansatte, pensjonsforpliktelser, bundne bankinnskudd m.v.

Det er ansatte i datterselskapet Elveparken Sandnes AS.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 923 175	2 796 210
Arbeidsgiveravgift	283 115	412 065
Pensjonskostnader	76 238	99 272
Andre ytelser inklusiv rekrutteringskostnader	65 868	126 087
Sum personalkostnader	2 348 396	3 433 634
Viderebelastede lønnskostnader	-875 364	-1 065 559
Sum utgifter i selskapet	1 473 032	2 368 075
Gjennomsnittlig antall årsverk	2	4

Viderebelastede lønnskostnader er registrert under annen inntekt i selskapet.

Bundet bankinnskudd til dekning av forskuddstrekk utgjør kr. 133.901,-. Skyldig forskuddstrekk utgjør kr. 83.689,-.

Note 3 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Selskapet og konsern:

Långiver	Gjeld	
	31.12.2022	Pant
DNB Bank ASA	190 000 000	Alle aksjene i Elveparken Sandnes AS med tillegg av negativ pantsettelseserklæring på eiendommene i Elveparken Sandnes AS.

Hele gjelden forfaller til betaling innen 5 år.

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

Selskapet har mottatt ansvarlig lån fra AVA EiendomsPartner AS og Selvaag Bolig ASA. Pr. 31/12 var gjelden til hvert av selskapene 2.184.396,-. Lånet belastes renter med 3 mnd NIBOR + 225 punkter. Rentene akkumuleres og tillegges til enhver tid optrukket 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.



Sandnes Eiendom Holding AS Noter til regnskapet for 2022

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 3

Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2021	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem. driftsmidler	-1 795 531	-663 207	-1 132 324
Oppskrivning tomt	2 625 404	2 625 404	0
Fordringer	-160 000	0	-160 000
Skattemessig fremførbart underskudd	-1 952 032	0	-1 952 032
<i>Sum midlertidige forskjeller:</i>	<i>-1 282 159</i>	<i>1 962 197</i>	<i>-3 244 356</i>

Grunnlag utsatt skatt:	-1 282 159	1 962 197	-3 244 356
Utsatt skatt/skattefordel (-)	-282 070	431 688	-713 758
	22%	22%	

Selskapet:

Skattemessig underskudd:	-1 952 032	0	-1 952 032
Grunnlag utsatt skatt:	-1 952 032	0	-1 952 032
Utsatt skatt/skattefordel (-)	-429 447	0	-429 447
	22%		

Beregning av betalbar skatt:

	Konsernet	Selskapet
Resultat før skattekostnad	-7 850 915	-1 952 032
Permanente forskjeller	7 991	0
Endring midlertidige forskjeller	1 292 324	0
Avskrivning på konsernnivå	4 598 568	0
Tilbakeført konsernbidrag inntektsført i mor	0	-5 372 353
Mottatt konsernbidr. til dekning av skattem. underskudd	0	5 372 353
Endring fremførbart underskudd	1 952 032	1 952 032
Årets skattegrunnlag	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel (-)	-713 758	-429 447
Årets skattekostnad (- = inntekt)	-713 758	-429 447

Skyldig betalbar skatt i balansen:

Årets betalbare skatt	0	0
Totalt skyldig for året	0	0



Sandnes Eiendom Holding AS

Noter til regnskapet for 2022

Org.nr. 911 626 322

Morselskap og Konsern

Side 4

Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskaper

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

Selskap:	Hovedkontor	Kjøpt/konv.gjeld	Antall aksjer	Prosentandel	Bokført verdi
Elveparken Sandnes AS	Sandnes	31.5 2013	25 989 370	100 %	342 072 100
Sum					342 072 100

Elveparken Sandnes AS har forretningskontor i Sandnes.

Eliminert bort i konsernet

Note 6 - Andre fordringer / Kundefordringer / Annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer:	Konsernet	Selskapet
Påløpt inntekt	1 376 757	0
Avsetning tap	-160 000	0
Kundefordringer	798 645	0
Kundefordringer i balansen	2 015 402	0

Andre fordringer:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetalte kostnader	2 223 459	0
Konsernbidrag fra datter	0	5 372 353
Andre fordringer i balansen	2 223 459	5 372 353

Annen kortsiktig gjeld:	Konsernet	Selskapet
Forskuddsbetaling/fakturering leietakere	862 828	0
Påløpt kostnad	2 622 650	0
Påløpt rente	1 984 000	1 984 000
Skyldig lønn, feriepenger o.l	219 790	0
Skyldig moms/off. avgifter	612 429	0
Annen kortsiktig gjeld i balansen	6 301 697	1 984 000



Sandnes Eiendom Holding AS Noter til regnskapet for 2022

Org.nr. 911 626 322
Morselskap og Konsern

Side 5

Note 7 - Selskapskapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2022	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 EiendomsPartner AS	500	50,00 %
Selvaag Bolig Rogaland AS	500	50,00 %
SUM	1 000	100,00 %

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

Morselskapet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Anne EK	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	0	166 525 693
Disponering av årets resultat			-1 522 585	-1 522 585
Sum egenkapital 31/12	1 000 000	165 525 693	-1 522 585	165 003 108

Konsernet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Total egenkap.
Sum egenkapital 1/1	1 000 000	165 525 693	-16 224 929	150 300 764
Disponering av årets resultat			-7 137 157	-7 137 157
Sum egenkapital 31/12	1 000 000	165 525 693	-23 362 086	143 163 607

Note 8 - 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.

Datterselskapet Sandnes Eiendom Drift AS har i 2022 avsatt 342.450,- i konsernbidrag til Elveparken Sandnes AS.

Morselskapet Sandnes Eiendom Holding AS har pr. 31.12 en fordring på kr. 12.635.657,- på Elveparken Sandnes AS.

I tillegg er det avsatt konsernbidrag fra Elveparken Sandnes AS til morselskapet på 5.372.353,-.



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

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

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

Til generalforsamlingen i
Sandnes Eiendom Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandnes Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser underskudd på kr. 1.522.585, og konsernregnskap, som viser underskudd på kr. 7.137.157.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, 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 og resultatregnskap, 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 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 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 the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens (styrets) ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder



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 licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandvika, 25. mai 2023

BHL DA

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor