



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 867 200 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FARMANDSTREDET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Ove Løseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Viderebel. felleskostnader		34 481 651	35 810 946
Leieinntekter		127 751 480	123 774 389
Annen driftsinntekt		1 044 399	0
Verdiregulering investeringseiendommer	3	33 207 938	-114 616 146
Sum inntekter		163 277 530	159 585 335
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	28 670 748	15 941 089
Leietakers andel felleskostnader		34 481 651	35 810 946
Sum kostnader		63 152 398	51 752 035
Driftsresultat		100 125 132	107 833 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 807 880	4 584 557
Annen renteinntekt		1 302 892	442 175
Sum finansinntekter		6 110 772	5 026 732
Rentekostnad til foretak i samme konsern		21 032 153	22 035 333
Annen rentekostnad		256 905	351 883
Annen finanskostnad		143	3 326
Sum finanskostnader		21 289 201	22 390 542
Netto finans		-15 178 429	-17 363 810
Resultat før skattekostnad		118 154 641	-24 146 655
Skattekostnad	4, 5	26 007 645	-5 288 268
Årsresultat		92 146 995	-18 858 387
Totalresultat		92 146 995	-18 858 387
Overføringer og disponeringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		25 902 192	-89 400 594



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avgitt konsernbidrag		49 447 902	0
Annen egenkapital		16 796 902	70 542 207
Sum overføringer og disponeringer		92 146 996	-18 858 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3, 6	1 840 921 385	1 791 014 895
Sum varige driftsmidler		1 840 921 385	1 791 014 895
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	2 937 288	3 348 805
Sum finansielle anleggsmidler		2 937 288	3 348 805
Sum anleggsmidler		1 843 858 673	1 794 363 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 629 468	4 636 282
Andre kortsiktige fordringer		3 872 936	3 535 497
Sum fordringer		6 502 404	8 171 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 432 190	914 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 432 190	914 583
Sum omløpsmidler		13 934 594	9 086 362
SUM EIENDELER		1 857 793 267	1 803 450 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	316 377 450
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	428 177 450
Opptjent egenkapital			
Fond	9	618 880 510	592 978 318
Annen egenkapital	9	182 147 961	165 351 060
Sum opptjent egenkapital		801 028 471	758 329 378
Sum egenkapital		1 229 205 921	1 186 506 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	273 120 685	261 059 884
Sum avsetninger for forpliktelser		273 120 685	261 059 884
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 990 012	3 465 580
Langsiktig konserngjeld	6, 10	271 686 309	319 039 452
Sum annen langsiktig gjeld		274 676 321	322 505 032
Sum langsiktig gjeld		547 797 006	583 564 916
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig leasinggjeld		588 348	576 903
Leverandørgjeld		6 515 120	6 445 826
Betalbar skatt	4, 5	0	15 301 081
Skyldige offentlige avgifter		339 012	103 392
Kortsiktig konserngjeld	10	63 394 746	0
Annen kortsiktig gjeld		9 953 114	10 951 117
Sum kortsiktig gjeld		80 790 340	33 378 318
Sum gjeld		628 587 346	616 943 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 857 793 267	1 803 450 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 492083

Enheten

Organisasjonsnummer: 867 200 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FARMANDSTREDET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Ove Løseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 867 200 142
FARMANDSTREDET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Viderebel. felleskostnader		34 481 651	35 810 946
Leieinntekter		127 751 480	123 774 389
Annen driftsinntekt		1 044 399	0
Verdiregulering			
investeringseiendommer	3	33 207 938	-114 616 146
Sum inntekter		163 277 530	159 585 335
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	28 670 748	15 941 089
Leietakers andel			
felleskostnader		34 481 651	35 810 946
Sum kostnader		63 152 398	51 752 035
Driftsresultat		100 125 132	107 833 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 807 880	4 584 557
Annen renteinntekt		1 302 892	442 175
Sum finansinntekter		6 110 772	5 026 732
Rentekostnad til foretak i samme konsern		21 032 153	22 035 333
Annen rentekostnad		256 905	351 883
Annen finanskostnad		143	3 326
Sum finanskostnader		21 289 201	22 390 542
Netto finans		-15 178 429	-17 363 810
Resultat før skattekostnad		118 154 641	-24 146 655
Skattekostnad	4, 5	26 007 645	-5 288 268
Årsresultat		92 146 995	-18 858 387
Totalresultat		92 146 995	-18 858 387
Overføringer og disponeringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		25 902 192	-89 400 594
Avgitt konsernbidrag		49 447 902	0
Annen egenkapital		16 796 902	70 542 207
Sum overføringer og disponeringer		92 146 996	-18 858 387



Organisasjonsnr: 867 200 142
FARMANDSTREDET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Investeringseiendommer 3, 6 1 840 921 385 1 791 014 895

Sum varige driftsmidler 1 840 921 385 1 791 014 895

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer 7 2 937 288 3 348 805

Sum finansielle anleggsmidler 2 937 288 3 348 805

Sum anleggsmidler 1 843 858 673 1 794 363 700

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 629 468 4 636 282

Andre kortsiktige fordringer 3 872 936 3 535 497

Sum fordringer 6 502 404 8 171 779

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 432 190 914 583

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 432 190 914 583

Sum omløpsmidler 13 934 594 9 086 362

SUM EIENDELER 1 857 793 267 1 803 450 062

Aksjekapital 8 111 800 000 111 800 000

Overkurs 316 377 450 316 377 450

Sum innskutt egenkapital 428 177 450 428 177 450



Opptjent egenkapital			
Fond	9	618 880 510	592 978 318
Annen egenkapital	9	182 147 961	165 351 060
Sum opptjent egenkapital		801 028 471	758 329 378
Sum egenkapital		1 229 205 921	1 186 506 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	273 120 685	261 059 884
Sum avsetninger for forpliktelser		273 120 685	261 059 884
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 990 012	3 465 580
Langsiktig konserngjeld	6, 10	271 686 309	319 039 452
Sum annen langsiktig gjeld		274 676 321	322 505 032
Sum langsiktig gjeld		547 797 006	583 564 916
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig leasinggjeld		588 348	576 903
Leverandørgjeld		6 515 120	6 445 826
Betalbar skatt	4, 5	0	15 301 081
Skyldige offentlige avgifter		339 012	103 392
Kortsiktig konserngjeld	10	63 394 746	0
Annen kortsiktig gjeld		9 953 114	10 951 117
Sum kortsiktig gjeld		80 790 340	33 378 318
Sum gjeld		628 587 346	616 943 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 857 793 267	1 803 450 062



Organisasjonsnr: 867 200 142
FARMANDSTREDET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi. Sammenligningstall Sammenligningstallene for 2023 er endret. Endringen gjelder fordeling av opptjent egenkapital. For mer informasjon se note 9. Anvendte forenklinger Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonsekvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet. IFRS 16 Leieavtaler Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale hvor selskapet får retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. For identifiserte leieavtaler innregnes eiendeler og tilhørende gjeld når den identifiserbare eiendelen blir tilgjengelig for bruk for selskapet. Alle leieavtaler balanseføres, med unntak av kortsiktige leieavtaler og avtaler hvor den underliggende eiendelen har lav verdi. Eiendelene som ikke balanseføres kostnadsføres løpende som annen driftskostnad. Leieforpliktelsen regnskapsføres til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leiebetalingene diskonteres ved hjelp av leieavtalens implisitte rente. Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, benyttes selskapets marginale lånerente. Bruksretteeiendeler måles til virkelig verdi. Inntekter Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte. Felleskostnader Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Anleggsmidler og langsiktig gjeld Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige



driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder. Investerings eiendommer

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår. Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med områdene og typen eiendommer som verdsettes. Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investerings eiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhendelse av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart. Vedlikehold / påkostning Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vært kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vært kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen. Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder. Inntektskatt Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i senere periode er utlignet. Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått. Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner. Egenkapital Fond for urealiserte gevinster Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av investerings eiendom som er oppskrevet utover anskaffelseskost Avsetninger En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selv pålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen. Betingede forpliktelser og eiendeler Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er



opplyst om vesentlige betingede forpliktelse med unntak av betingede forpliktelse hvor sannsynligheten for forpliktelse er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet. Hendelser etter balansedagen Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2023. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. All aktivitet i Farmandstredet Eiendom AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS. Godtgjørelser: Styrehonorar er på kr. 0.

<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

<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>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Note

7

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
2937288.00

Mer om fordringer

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år utgjør kr. 2.937.288,
hvorav aktiverte driftsmidler for leietakere utgjør kr. 1.443.009

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/års møtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler
1840921385.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

Mer om gjeld



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Farmandstredet Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Farmandstredet Eiendom AS.

Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap, utvidet resultatregnskap for 2024
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZT22V-06MLN-VU3US-LQDZ2-US9ER-C23MM



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 17:54:37 UTC



Løvaas, John Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 17:54:37 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: ZT22V-06MLN-VU3US-LQDZZ-US9ER-C23NM



Årsregnskap for
FARMANDSTREDET EIENDOM AS

867200142

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024





Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Alti Farmandstredet i Tønsberg.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Leieinntektene i selskapet endret seg fra 123,8 mill. kr i fjor til 127,8 mill. kr. i år, en økning på 3,2 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -114,6 mill. kr i fjor mot 33,2 mill. i år.

Årsresultatet ble 92,1 mill. kr mot -18,9 mill. kr i fjor, en endring på 587,6 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 1 857,8 mill kr, sammenlignet med 1 803,5 mill kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 66,2 %, sammenlignet med 65,8 % pr. 31.12 i fjor.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Aurora Eiendom AS. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og forvaltes av Alti Forvaltning AS som er deleid av morselskapet.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og har fokus på forfalte fordringer. Forfallspunkter for kundefordringer opprettholdes.

Kontantstrømoppstilling

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av to menn og en kvinne. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Aurora Eiendom AS og Alti Forvaltning AS arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljøledelse og åpenhetsloven

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Alti Forvaltning AS har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Selskapet har den siste tiden økt fokuset ytterligere på miljø og bærekraft. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk og avfallshåndtering. Informasjon knyttet til miljøledelse og bærekraft, samt redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for 2024 som beskrevet i Åpenhetsloven er publisert på aurora.no.





Selskapets videre utvikling/ hendelser etter balansedagen

Året har vært preget av økte renter og en høy prisvekst generelt. Mye tyder på at disse faktorene også vil være av betydning i 2025. Selskapet vil overvåke disse forholdene nøye for å gjøre forebyggende og nødvendige tiltak.

Når det gjelder framtidsutsiktene, er styret av den oppfatning at selskapet vil ha en fortsatt tilfredsstillende utvikling. Det pågår en kontinuerlig utviklingsprosess med tanke på å gi de eiendommer selskapet forvalter en leietakersammensetning som gir en best mulig inntjening på lang sikt.

Årsresultat

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet

Overføring fra fond for urealiserte gevinster	25 902 192
Avgitt konsernbidrag	49 447 902
Overføring til annen egenkapital	16 796 902
Totalt	92 146 995

Surnadal, 26. mars 2025

Lars Ove Løseth
Styrets leder

Kathrine Maset
Styremedlem

Aage Lilleberg
Styremedlem





FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Viderebel. felleskostnader		34 481 651	35 810 946
Leieinntekter		127 751 480	123 774 389
Annen driftsinntekt		1 044 399	0
Sum driftsinntekter		163 277 530	159 585 335
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-28 670 748	-15 941 089
Leietakers andel felleskostnader		-34 481 651	-35 810 946
Sum driftskostnader		-63 152 398	-51 752 035
Driftsresultat		100 125 131	107 833 300
Verdiregulering investeringseiendommer	3	33 207 938	-114 616 146
Driftsresultat etter verdiregulering		133 333 070	-6 782 845
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 807 880	4 584 557
Annen renteinntekt		1 302 892	442 175
Sum finansinntekter		6 110 772	5 026 732
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-21 032 153	-22 035 333
Annen rentekostnad		-256 905	-351 883
Annen finanskostnad		-143	-3 326
Sum finanskostnader		-21 289 201	-22 390 542
Netto finans		-15 178 429	-17 363 810
Resultat før skattekostnad		118 154 641	-24 146 655
Skattekostnad	4, 5	-26 007 645	5 288 268
Årsresultat		92 146 995	-18 858 387
Totalresultat		92 146 995	-18 858 387
Overføringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		25 902 192	-89 400 594
Avgitt konsernbidrag		49 447 902	0
Annen egenkapital		16 796 902	70 542 207
Sum overføringer		92 146 995	-18 858 387





FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3, 6	1 840 921 385	1 791 014 895
Sum varige driftsmidler		1 840 921 385	1 791 014 895
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	2 937 288	3 348 805
Sum finansielle anleggsmidler		2 937 288	3 348 805
Sum anleggsmidler		1 843 858 673	1 794 363 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 629 468	4 636 282
Andre kortsiktige fordringer		3 872 936	3 535 497
Sum fordringer		6 502 404	8 171 779
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 432 190	914 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 432 190	914 583
Sum omløpsmidler		13 934 594	9 086 362
SUM EIENDELER		1 857 793 267	1 803 450 062





FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	316 377 450
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	428 177 450
Opptjent egenkapital			
Fond	9	618 880 510	592 978 318
Annen egenkapital	9	182 147 961	165 351 060
Sum opptjent egenkapital		801 028 471	758 329 378
Sum egenkapital		1 229 205 921	1 186 506 828
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	273 120 685	261 059 884
Sum avsetning for forpliktelser		273 120 685	261 059 884
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig leasinggjeld		2 990 012	3 465 580
Langsiktig konserngjeld	6, 10	271 686 309	319 039 452
Sum annen langsiktig gjeld		274 676 321	322 505 032
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig leasinggjeld		588 348	576 903
Leverandørgjeld		6 515 120	6 445 826
Betalbar skatt	4, 5	0	15 301 081
Skyldige offentlige avgifter		339 012	103 392
Kortsiktig konserngjeld	10	63 394 746	0
Annen kortsiktig gjeld		9 953 114	10 951 117
Sum kortsiktig gjeld		80 790 340	33 378 318
Sum gjeld		628 587 346	616 943 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 857 793 267	1 803 450 062

SURNADAL, 26.03.2025

Lars Ove Løseth
styrets leder

Kathrine Mausest
styremedlem

Aage Lilleberg
styremedlem





KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12

Farmandstredet Eiendom AS

2024 2023

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	118 154 641	-24 146 655
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
Betalbar skatt	-15 301 081	-13 793 800
Verdiendring investeringseiendommer	-33 207 938	114 616 146
Endring i kundefordringer	2 006 814	-4 544 860
Endring i leverandørgjeld	69 294	4 038 143
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-676 861	1 224 345
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	71 044 869	77 393 319
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto investeringer i varige driftsmidler	-16 698 551	-10 370 046
Netto endring utlån til konsernselskap	-	-
Netto endring utlån til TS/FKV	-	-
Netto utbytte/konsemdrag DS/TS/FKV	-	-
Netto Investering i aksjer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-16 698 551	-10 370 046
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring av øvrig langsiktig gjeld	-	-
Netto betaling av konsemdrag	-	-
Netto endring lån fra konsernselskap	-47 353 143	-76 420 967
Endring annen langsiktig gjeld	-475 568	-464 123
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-47 828 711	-76 885 090
Netto endring i likvider i året	6 517 607	-9 861 818
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	914 583	10 776 400
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	7 432 190	914 583





Farmandstredet Eiendom AS

Oppstilling av endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	111 800 000	316 377 450	681 794 292	95 393 473	1 205 365 215
Ytet konsernbidrag					0
Totalresultat			-88 815 975	69 957 588	-18 858 387
Egenkapital 31.12.2023	111 800 000	316 377 450	592 978 318	165 351 060	1 186 506 828

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	111 800 000	316 377 450	592 978 318	165 351 060	1 186 506 828
Ytet konsernbidrag			0	-49 447 902	-49 447 902
Totalresultat			25 902 192	66 244 803	92 146 995
Egenkapital 31.12.2024	111 800 000	316 377 450	618 880 510	182 147 961	1 229 205 921





FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi.

Sammenligningstall

Sammenligningstallene for 2023 er endret. Endringen gjelder fordeling av opptjent egenkapital. For mer informasjon se note 9.

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

IFRS 16 Leieavtaler

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale hvor selskapet får retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. For identifiserte leieavtaler innregnes eiendeler og tilhørende gjeld når den identifiserbare eiendelen blir tilgjengelig for bruk for selskapet. Alle leieavtaler balanseføres, med unntak av kortsiktige leieavtaler og avtaler hvor den underliggende eiendelen har lav verdi. Eiendelene som ikke balanseføres kostnadsføres løpende som annen driftskostnad.

Leieforpliktelsen regnskapsføres til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leiebetalingene diskonteres ved hjelp av leieavtalens implisitte rente. Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, benyttes selskapets marginale lånerente.

Bruksretteeiendeler måles til virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på

Transaksjon 09222115557545048954



Signert KM, AL, LOL



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142
samme måte.

Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.





FARMANDSTREDET EIENDOM AS

867 200 142

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsigte forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Egenkapital

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av investeringseiendom som er oppskrevet utover anskaffelseskost

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for

Transaksjon 09222119557545049354 Signert KM, AL, LOL



FARMANDSTREDET EIENDOM AS 867 200 142

at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 1 - Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2023. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon. All aktivitet i Farmandstredet Eiendom AS blir administrert gjennom ALti Forvaltning AS. Godtgjørelser: Styrehonorar er på kr. 0.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	54 590	95 194
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	54 590	95 194

Note 3 - Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Virkelig verdi fastsettes ved eksternt verddivurdering, sist gjennomført 31.12.2024. Verdien er basert på modell som følger retningslinjene til **International Valuation Standards Council (IVSC)**. Denne modellen beregner verdien som summen av tre komponenter: nåverdi av brutto og fremtidig leie, nåverdi av restverdi, og nåverdi av kostnader.

Verddivurderingen er utført av en eksternt, uavhengig aktør med spesialisert kompetanse innen eiendom.

Nåverdi av brutto og fremtidig leie

Eksisterende og fremtidige leieinntekter diskonteres basert på et avkastningskrav.

Avkastningskrav

Avkastningskravet baseres på avkastningskrav for sentrale nærings eiendommer i Oslo (prime yield). Dette representerer laveste avkastningskrav for nærings eiendom i markedet og er basert på risikofri rente og generell risikopremie for nærings eiendom.

De eiendomsspesifikke komponentene som tillegges prime yield er eiendomstype, beliggenhet, teknisk tilstand, leietakermiks og konkurransesituasjon for den bestemte eiendommen.

KPI, prisstigning

Reelt avkastningskrav tillegges forventet prisstigning for beregning av nominelt avkastningskrav. Prisstigning er basert på konsensus fra utvalgte banker og SSB.

Markedsleie

Ved utløp av eksisterende leieavtale på et areal settes markedsleie av verddivurdereren. Dette er et antatt riktig nivå på markedsleie for den spesifikke eiendommens arealer.





FARMANDSTREDET EIENDOM AS 867 200 142

Ledighet

Ledigheten beregnes som strukturell ledighet og settes som en %-sats som reduserer markedsleie. Dette for å reflektere langsiktig risiko for ledighet på eiendommen.

Nåverdi av eierkostnader

Dette er kostnader knyttet til drift, eiers andel felleskost, vedlikehold, investeringer og leietakertilpasninger som estimeres og diskonteres til nåverdi. Kostnadsnivået er vurdert av den eksterne verdivurderingen, basert på sjablongtall fra markedsdata og historisk kostnadsnivå tilknyttet eiendommen.

Nåverdi av restverdi

Restverdi beregnes som netto markedsleie delt på en fastsatt exit yield ved utgangen av verdsettelsesperioden. Exit yield reflekterer risikoen av strukturell ledighet og gjenstående investeringsbehov, slik at dette er hensyntatt i beregningen av restverdi.

Exit yield tar utgangspunkt i prime yield med påslag for beliggenhet, standard, eiendomstype, leietakermiks og konkurranse i regionen.

Til slutt avstemmes verdsettelsen mot tilgjengelige referansetransaksjoner i markedet for å sikre at den endelige verdien er realistisk og konsistent med markedsforholdene.

	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	1 786 972 412	1 890 469 000
Tilgang	16 698 551	10 370 046
Avgang	0	0
Verdiregulering	33 672 061	-113 866 634
Virkelig verdi 31.12	1 837 343 025	1 786 972 412

Akkumulert verdiregulering pr 2024 er kr 592 395 391 mot kr 558 723 330 per 2023.

Inkludert i regnskapslinjen Investeringseiendommer er også rett til bruk eiendeler iht IFRS 16, regnskapsført til virkelig verdi, som spesifisert under:

Leie fast eiendom

	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	4 042 483	4 791 995
Verdiregulering	-464 123	-749 512
Virkelig verdi 31.12	3 578 360	4 042 483

Selskapet leier fast eiendom. Leieperioden er 3,5 år.

Gjeldsposter:

Under gjeld er det oppført følgende gjeldsposter knyttet til fremtidige leieforpliktelser for leie av den faste eiendommen :

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	2 990 012	3 465 580
Annen kortsiktig gjeld (1.års avdrag)	588 348	576 903
Sum gjeldsposter rett til bruk av eiendeler	3 578 360	4 042 483





FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	13 946 844	15 301 081
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	12 060 801	-20 589 349
Skattekostnad	26 007 645	-5 288 268
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	118 154 641	-24 146 655
Permanente forskjeller	61 928	109 071
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-54 821 822	93 587 950
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-63 394 746	0
Skattepliktig inntekt	0	69 550 366
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	13 946 844	15 301 081
Betalbar skatt på konsernbidrag	-13 946 844	0
Betalbar skatt i balansen	0	15 301 081

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	1 192 911 616	1 246 752 739	-53 841 122
Omløpsmidler	1 188	-176 209	177 397
Gevinst- og tapskonto	1 386 549	1 109 239	277 310
Andre forskjeller	-4 042 483	-3 578 360	-464 123
Kortsiktig gjeld	-3 621 032	-2 649 748	-971 284
Netto forskjeller	1 186 635 838	1 241 457 661	-54 821 822
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	1 186 635 838	1 241 457 661	-54 821 822
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	261 059 884	273 120 685	-12 060 801

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 840 921 385
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.





FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 2 937 288

Mer om fordringer

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år utgjør kr. 2.937.288, hvorav aktiverte driftsmidler for leietakere utgjør kr. 1.443.009

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	8 600 000	13	111 800 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
AURORA KJØPESENTER AS	8 600 000	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	111 800 000	316 377 450	672 589 964	104 597 801	1 205 365 215
Korrigerings av tidligere års feildisponering*)			9 204 328	-9 204 328	0
Ny Egenkapital 01.01.2023	111 800 000	316 377 450	681 794 292	95 393 473	1 205 365 215
Ytet konsernbidrag 2023				0	0
Totalresultat 2023			-88 815 975	69 957 588	-18 858 387
Egenkapital 31.12.2023	111 800 000	316 377 450	592 978 318	165 351 060	1 186 506 828
Ytet konsernbidrag 2024				-49 447 902	-49 447 902
Totalresultat 2024			25 902 192	66 244 803	92 146 995
Egenkapital 31.12.2024	111 800 000	316 377 450	618 880 510	182 147 961	1 229 205 921

*) Det korrigeres for feildisponering mellom fond for urealiserte gevinster og annen egenkapital. Korrigeringen medfører at disponeringen mot fond for urealiserte gevinster økes med kr. 9 204 328 med en tilsvarende reduksjon av disponeringen mot annen egenkapital.

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2024	Netto 2023
Aurora Kjøpesenter AS	0	-335 081 055	-335 081 055	-319 039 452





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545048954

Dokument

Årsoppgjør 2024 - FARMANDSTREDET EIENDOM AS
(03042025 10_06)
Hoveddokument
15 sider
Initiated on 2025-04-24 12:55:18 CEST (+0200)
Ferdigstilt den 2025-04-30 14:43:20 CEST (+0200)

Underskriverne

Kathrine Maset (KM)
kathrine.maset@llholding.no



Navnet norsk BankID oppga var "Kathrine Maset"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-09-11 08:28:46 CEST (+0200)
Signert 2025-04-30 12:51:30 CEST (+0200)

Aage Lilleberg (AL)
aage.lilleberg@llholding.no



Navnet norsk BankID oppga var "Aage Lilleberg"
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"
2024-08-30 23:13:20 CEST (+0200)
Signert 2025-04-30 14:43:20 CEST (+0200)

Lars Ove Løseth (LOL)
lars.ove.loeseth@llholding.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Ove Løseth"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-09-12 11:28:09 CEST (+0200)
Signert 2025-04-24 20:59:56 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsregnskap for
FARMANDSTREDET EIENDOM AS

867200142

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Viderebel. felleskostnader		34 481 651	35 810 946
Leieinntekter		127 751 480	123 774 389
Annen driftsinntekt		1 044 399	0
Sum driftsinntekter		163 277 530	159 585 335
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-28 670 748	-15 941 089
Leietakers andel felleskostnader		-34 481 651	-35 810 946
Sum driftskostnader		-63 152 398	-51 752 035
Driftsresultat		100 125 131	107 833 300
Verdiregulering investeringseiendommer	3	33 207 938	-114 616 146
Driftsresultat etter verdiregulering		133 333 070	-6 782 845
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 807 880	4 584 557
Annen renteinntekt		1 302 892	442 175
Sum finansinntekter		6 110 772	5 026 732
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-21 032 153	-22 035 333
Annen rentekostnad		-256 905	-351 883
Annen finanskostnad		-143	-3 326
Sum finanskostnader		-21 289 201	-22 390 542
Netto finans		-15 178 429	-17 363 810
Resultat før skattekostnad		118 154 641	-24 146 655
Skattekostnad	4, 5	-26 007 645	5 288 268
Årsresultat		92 146 995	-18 858 387
Totalresultat		92 146 995	-18 858 387
Overføringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		25 902 192	-89 400 594
Avgitt konsernbidrag		49 447 902	0
Annen egenkapital		16 796 902	70 542 207
Sum overføringer		92 146 995	-18 858 387



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3, 6	1 840 921 385	1 791 014 895
Sum varige driftsmidler		1 840 921 385	1 791 014 895
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	2 937 288	3 348 805
Sum finansielle anleggsmidler		2 937 288	3 348 805
Sum anleggsmidler		1 843 858 673	1 794 363 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 629 468	4 636 282
Andre kortsiktige fordringer		3 872 936	3 535 497
Sum fordringer		6 502 404	8 171 779
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 432 190	914 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 432 190	914 583
Sum omløpsmidler		13 934 594	9 086 362
SUM EIENDELER		1 857 793 267	1 803 450 062



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	316 377 450
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	428 177 450
Opptjent egenkapital			
Fond	9	618 880 510	592 978 318
Annen egenkapital	9	182 147 961	165 351 060
Sum opptjent egenkapital		801 028 471	758 329 378
Sum egenkapital		1 229 205 921	1 186 506 828
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	273 120 685	261 059 884
Sum avsetning for forpliktelser		273 120 685	261 059 884
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig leasinggjeld		2 990 012	3 465 580
Langsiktig konserngjeld	6, 10	271 686 309	319 039 452
Sum annen langsiktig gjeld		274 676 321	322 505 032
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig leasinggjeld		588 348	576 903
Leverandørgjeld		6 515 120	6 445 826
Betalbar skatt	4, 5	0	15 301 081
Skyldige offentlige avgifter		339 012	103 392
Kortsiktig konserngjeld	10	63 394 746	0
Annen kortsiktig gjeld		9 953 114	10 951 117
Sum kortsiktig gjeld		80 790 340	33 378 318
Sum gjeld		628 587 346	616 943 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 857 793 267	1 803 450 062

SURNADAL, 26.03.2025

Lars Ove Løseth
styrets leder

Kathrine Mausest
styremedlem

Aage Lilleberg
styremedlem



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi.

Sammenligningstall

Sammenligningstallene for 2023 er endret. Endringen gjelder fordeling av opptjent egenkapital. For mer informasjon se note 9.

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

IFRS 16 Leieavtaler

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet om kontrakten er eller inneholder en leieavtale hvor selskapet får retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. For identifiserte leieavtaler innregnes eiendeler og tilhørende gjeld når den identifiserbare eiendelen blir tilgjengelig for bruk for selskapet. Alle leieavtaler balanseføres, med unntak av kortsiktige leieavtaler og avtaler hvor den underliggende eiendelen har lav verdi. Eiendelene som ikke balanseføres kostnadsføres løpende som annen driftskostnad.

Leieforpliktelsen regnskapsføres til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Leiebetalingene diskonteres ved hjelp av leieavtalens implisitte rente. Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, benyttes selskapets marginale lånerente.

Bruksretteeiendeler måles til virkelig verdi.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142
samme måte.

Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.



FARMANDSTREDET EIENDOM AS

867 200 142

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsigte forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Egenkapital

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av investeringseiendom som er oppskrevet utover anskaffelseskost

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for



FARMANDSTREDET EIENDOM AS

867 200 142

at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 1 - Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Styreleder har ikke rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet.

Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2023. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

All aktivitet i Farmandstredet Eiendom AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS.

Godtgjørelser: Styrehonorar er på kr. 0.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	54 590	95 194
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	54 590	95 194

Note 3 - Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Virkelig verdi fastsettes ved eksternt verddivurdering, sist gjennomført 31.12.2024. Verdien er basert på modell som følger retningslinjene til **International Valuation Standards Council (IVSC)**. Denne modellen beregner verdien som summen av tre komponenter: nåverdi av brutto og fremtidig leie, nåverdi av restverdi, og nåverdi av kostnader.

Verddivurderingen er utført av en eksternt, uavhengig aktør med spesialisert kompetanse innen eiendom.

Nåverdi av brutto og fremtidig leie

Eksisterende og fremtidige leieinntekter diskonteres basert på et avkastningskrav.

Avkastningskrav

Avkastningskravet baseres på avkastningskrav for sentrale nærings eiendommer i Oslo (prime yield). Dette representerer laveste avkastningskrav for nærings eiendom i markedet og er basert på risikofri rente og generell risikopremie for nærings eiendom.

De eiendomsspesifikke komponentene som tillegges prime yield er eiendomstype, beliggenhet, teknisk tilstand, leietakermik og konkurransesituasjon for den bestemte eiendommen.

KPI, prisstigning

Reelt avkastningskrav tillegges forventet prisstigning for beregning av nominelt avkastningskrav. Prisstigning er basert på konsensus fra utvalgte banker og SSB.

Markedsleie

Ved utløp av eksisterende leieavtale på et areal settes markedsleie av verddivurdereren. Dette er et antatt riktig nivå på markedsleie for den spesifikke eiendommens arealer.



FARMANDSTREDET EIENDOM AS 867 200 142

Ledighet

Ledigheten beregnes som strukturell ledighet og settes som en %-sats som reduserer markedsleie. Dette for å reflektere langsiktig risiko for ledighet på eiendommen.

Nåverdi av eierkostnader

Dette er kostnader knyttet til drift, eiers andel felleskost, vedlikehold, investeringer og leietakertilpasninger som estimeres og diskonteres til nåverdi. Kostnadsnivået er vurdert av den eksterne verdivurderingen, basert på sjablongtall fra markedsdata og historisk kostnadsnivå tilknyttet eiendommen.

Nåverdi av restverdi

Restverdi beregnes som netto markedsleie delt på en fastsatt exit yield ved utgangen av verdsettelsesperioden. Exit yield reflekterer risikoen av strukturell ledighet og gjenstående investeringsbehov, slik at dette er hensyntatt i beregningen av restverdi.

Exit yield tar utgangspunkt i prime yield med påslag for beliggenhet, standard, eiendomstype, leietakermiks og konkurranse i regionen.

Til slutt avstemmes verdsettelsen mot tilgjengelige referansetransaksjoner i markedet for å sikre at den endelige verdien er realistisk og konsistent med markedsforholdene.

	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	1 786 972 412	1 890 469 000
Tilgang	16 698 551	10 370 046
Avgang	0	0
Verdiregulering	33 672 061	-113 866 634
Virkelig verdi 31.12	1 837 343 025	1 786 972 412

Akkumulert verdiregulering pr 2024 er kr 592 395 391 mot kr 558 723 330 per 2023.

Inkludert i regnskapslinjen Investeringseiendommer er også rett til bruk eiendeler iht IFRS 16, regnskapsført til virkelig verdi, som spesifisert under:

Leie fast eiendom

	2024	2023
Virkelig verdi 01.01	4 042 483	4 791 995
Verdiregulering	-464 123	-749 512
Virkelig verdi 31.12	3 578 360	4 042 483

Selskapet leier fast eiendom. Leieperioden er 3,5 år.

Gjeldsposter:

Under gjeld er det oppført følgende gjeldsposter knyttet til fremtidige leieforpliktelser for leie av den faste eiendommen :

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	2 990 012	3 465 580
Annen kortsiktig gjeld (1.års avdrag)	588 348	576 903
Sum gjeldsposter rett til bruk av eiendeler	3 578 360	4 042 483



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	13 946 844	15 301 081
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	12 060 801	-20 589 349
Skattekostnad	26 007 645	-5 288 268
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	118 154 641	-24 146 655
Permanente forskjeller	61 928	109 071
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-54 821 822	93 587 950
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-63 394 746	0
Skattepliktig inntekt	0	69 550 366
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	13 946 844	15 301 081
Betalbar skatt på konsernbidrag	-13 946 844	0
Betalbar skatt i balansen	0	15 301 081

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	1 192 911 616	1 246 752 739	-53 841 122
Omløpsmidler	1 188	-176 209	177 397
Gevinst- og tapskonto	1 386 549	1 109 239	277 310
Andre forskjeller	-4 042 483	-3 578 360	-464 123
Kortsiktig gjeld	-3 621 032	-2 649 748	-971 284
Netto forskjeller	1 186 635 838	1 241 457 661	-54 821 822
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	1 186 635 838	1 241 457 661	-54 821 822
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	261 059 884	273 120 685	-12 060 801

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 840 921 385
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.



FARMANDSTREDET EIENDOM AS
867 200 142

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 2 937 288

Mer om fordringer

Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år utgjør kr. 2.937.288, hvorav aktiverte driftsmidler for leietakere utgjør kr. 1.443.009

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	8 600 000	13	111 800 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
AURORA KJØPESENTER AS	8 600 000	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	111 800 000	316 377 450	672 589 964	104 597 801	1 205 365 215
Korrigerings av tidligere års feildisponering*)			9 204 328	-9 204 328	0
Ny Egenkapital 01.01.2023	111 800 000	316 377 450	681 794 292	95 393 473	1 205 365 215
Ytet konsernbidrag 2023				0	0
Totalresultat 2023			-88 815 975	69 957 588	-18 858 387
Egenkapital 31.12.2023	111 800 000	316 377 450	592 978 318	165 351 060	1 186 506 828
Ytet konsernbidrag 2024				-49 447 902	-49 447 902
Totalresultat 2024			25 902 192	66 244 803	92 146 995
Egenkapital 31.12.2024	111 800 000	316 377 450	618 880 510	182 147 961	1 229 205 921

*) Det korrigeres for feildisponering mellom fond for urealiserte gevinster og annen egenkapital. Korrigeringen medfører at disponeringen mot fond for urealiserte gevinster økes med kr. 9 204 328 med en tilsvarende reduksjon av disponeringen mot annen egenkapital.

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2024	Netto 2023
Aurora Kjøpesenter AS	0	-335 081 055	-335 081 055	-319 039 452