



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 564 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØLIVET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2020 - 31.08.2021

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: Kristian Nordtømme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.11.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.12.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2, 3	64 975 123	64 339 102
Verdiregulering investeringseiendom	7, 8	95 000 000	-5 000 000
Sum inntekter		159 975 123	59 339 102
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	4, 6	413 252	342 302
Sum kostnader		413 252	342 302
Driftsresultat		159 561 871	58 996 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	344 519
Sum finansinntekter		12	344 519
Annen rentekostnad		24 375 890	24 171 875
Annen finanskostnad		162 366	156 452
Sum finanskostnader		24 538 256	24 328 327
Netto finans		-24 538 244	-23 983 808
Ordinært resultat før skattekostnad		135 023 627	35 012 992
Skattekostnad på ordinært resultat	5	30 868 941	7 702 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 154 686	27 310 133
Årsresultat	12	104 154 686	27 310 133
Årsresultat etter minoritetsinteresser		104 154 686	27 310 133
Totalresultat		104 154 686	27 310 133
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/ fra annen egenkapital		67 397 798	-16 456 108
Sum overføringer og disponeringer		67 397 798	-16 456 108



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	3, 7, 8	1 220 000 000	1 125 000 000
Sum varige driftsmidler		1 220 000 000	1 125 000 000
Sum anleggsmidler		1 220 000 000	1 125 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap		517 338	86 649
Andre fordringer		436 520	785 607
Sum fordringer		953 858	872 256
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 14	28 132 360	56 432 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 132 360	56 432 895
Sum omløpsmidler		29 086 218	57 305 150
SUM EIENDELER		1 249 086 218	1 182 305 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	690 000	690 000
Overkurs	12	4 803 203	4 803 202
Annen innskutt egenkapital	12	122 666	122 666
Sum innskutt egenkapital		5 615 869	5 615 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	12	339 834 834	265 734 834
Annen egenkapital	12	49 100 450	71 202 651
Sum opptjent egenkapital		388 935 284	336 937 485
Sum egenkapital		394 551 154	342 553 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	136 582 389	110 891 032
Sum avsetninger for forpliktelser		136 582 389	110 891 032
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9, 14, 15	649 286 794	649 124 428
Sum annen langsiktig gjeld		649 286 794	649 124 428
Sum langsiktig gjeld		785 869 183	760 015 460
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 914	
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		4 173 561	4 126 085
Utbytte	10	18 400 000	30 800 000
Kortsiktig konserngjeld	10	23 534 471	22 629 161
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		5 543 269	5 389 424
Sum kortsiktig gjeld		68 665 882	79 736 337
Sum gjeld		854 535 065	839 751 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 249 086 219	1 182 305 151
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 899260

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 564 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØLIVET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2020 - 31.08.2021

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: Kristian Nordtømme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.11.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.11.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 564 651
SJØLIVET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2, 3	64 975 123	64 339 102
Verdiregulering investeringseiendom	7, 8	95 000 000	-5 000 000
Sum inntekter		159 975 123	59 339 102
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	4, 6	413 252	342 302
Sum kostnader		413 252	342 302
Driftsresultat		159 561 871	58 996 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	344 519
Sum finansinntekter		12	344 519
Annen rentekostnad		24 375 890	24 171 875
Annen finanskostnad		162 366	156 452
Sum finanskostnader		24 538 256	24 328 327
Netto finans		-24 538 244	-23 983 808
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	30 868 941	7 702 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 154 686	27 310 133
Årsresultat	12	104 154 686	27 310 133
Årsresultat etter minoritetsinteresser		104 154 686	27 310 133
Totalresultat		104 154 686	27 310 133
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/ fra annen egenkapital		67 397 798	-16 456 108
Sum overføringer og disponeringer		67 397 799	-16 456 108



Organisasjonsnr: 921 564 651
SJØLIVET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3, 7, 8	1 220 000 000	1 125 000 000
Sum varige driftsmidler		1 220 000 000	1 125 000 000
Sum anleggsmidler		1 220 000 000	1 125 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap		517 338	86 649
Andre fordringer		436 520	785 607
Sum fordringer		953 858	872 256
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11, 14	28 132 360	56 432 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 132 360	56 432 895
Sum omløpsmidler		29 086 218	57 305 150
SUM EIENDELER		1 249 086 218	1 182 305 151
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	690 000	690 000
Overkurs	12	4 803 203	4 803 202
Annen innskutt egenkapital	12	122 666	122 666
Sum innskutt egenkapital		5 615 869	5 615 868
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	12	339 834 834	265 734 834
Annen egenkapital	12	49 100 450	71 202 651
Sum opptjent egenkapital		388 935 284	336 937 485
Sum egenkapital		394 551 154	342 553 354



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	136 582 389	110 891 032
Sum avsetninger for forpliktelses		136 582 389	110 891 032
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9, 14, 15	649 286 794	649 124 428
Sum annen langsiktig gjeld		649 286 794	649 124 428
Sum langsiktig gjeld		785 869 183	760 015 460
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 914	
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		4 173 561	4 126 085
Utbytte	10	18 400 000	30 800 000
Kortsiktig konserngjeld	10	23 534 471	22 629 161
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		5 543 269	5 389 424
Sum kortsiktig gjeld		68 665 882	79 736 337
Sum gjeld		854 535 065	839 751 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 249 086 219	1 182 305 151
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 921 564 651
SJØLIVET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Sjølivet Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sjølivet Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 104 154 686. Årsregnskapet består av balanse per 31. august 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 internkontroll 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnrøkket: U1MIH-EHWSC-T5PVI-SGNEQ-0QZUK-2BOTL



Revisors beretning 2021 for Sjølivet Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 3. november 2021
RSM Norge

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U1MIH-EHWSC-T5PV1-SGNEQ-0QZUK-2BO1L



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-11-03 14:45:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U1MIH-EHWSC-T5PVT-SGNEQ-OQZUK-2BOTL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Regnskapsprinsipper

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Årsregnskapet er avlagt etter reglene for avvikende regnskapsår.

Årsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer målt til virkelig verdi

Følgende unntak fra måling, innregning og presentasjon etter full IFRS er benyttet i henhold til forenklet IFRS:

- Konsernbidrag og utbytte som er foreslått av styret basert på årsregnskapet presenteres som gjeld per 31.08.
- Selskapet presenterer egenkapitalbevegelsene i egen note i årsregnskapet.

Årsregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Funksjonell valuta

Funksjonell valuta er NOK, basert på at dette er valutaen innenfor det primære økonomiske miljøet der selskapet driver sin virksomhet. Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til funksjonell valuta basert på dagskurs på transaksjonstidspunktet. Ved slutten av hver rapporteringsperiode omregnes monetære poster i utenlandsk valuta til sluttkurs, ikke-monetære poster måles til historisk kost omregnet på transaksjonstidspunktet og ikke-monetære poster i utenlandsk valuta som måles til virkelig verdi omregnes til valutakursene som gjaldt på tidspunktet for beregning av virkelig verdi. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Presentasjonsvaluta

Selskapets presentasjonsvaluta er NOK.

Bruk av estimater og vurdering av regnskapsprinsipper ved utarbeidelsen av årsregnskapet

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig i forbindelse med vurdering av investeringseiendom til virkelig verdi og amortisering av obligasjonslån. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



Klassifisering av eiendeler og gjeld

Selskapet skiller mellom omløpsmidler og anleggsmidler ved presentasjon av eiendeler i balanseoppstillingen. På samme måte skilles det mellom kortsiktige og langsiktige forpliktelser.

Selskapet klassifiserer en eiendel som et omløpsmiddel når det:

- Forventer å realisere eiendelen eller har til hensikt å selge eller forbruke den i foretakets ordinære driftssyklus
- Primært holder eiendelen for omsetning
- Forventer å realisere eiendelen innen tolv måneder etter rapporteringsperioden

Eller

- Eiendelen er i form av kontanter eller en kontantekvivalent, med mindre eiendelen er underlagt en begrensning som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden.

Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, inkl. utsatt skattefordel.

Selskapet klassifiserer gjeld som kortsiktig når forpliktelsen:

- Forventes å bli gjort opp i foretakets ordinære driftssyklus
- Primært holder forpliktelsen for omsetning
- Forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden

Eller

- Selskapet ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden.

Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktig gjeld, inkl. utsatt skatt.

Skatt

Inntektsskatt består av periodeskatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen. Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Leieavtaler

Vesentlige regnskapsprinsipper

Identifisering av en leieavtale

Ved inngåelse av en kontrakt vurderer selskapet hvorvidt kontrakten er eller inneholder en leieavtale. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot et vederlag.

Selskapet som leietaker

Selskapet har ingen kontrakter hvor selskapet er leietaker.



Selskapet som utleier

Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

For en kontrakt som inneholder en leikomponent og en eller flere ytterligere leikomponenter og ikke-leikomponenter, fordeler selskapet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Klassifisering av leieavtaler

For kontrakter hvor selskapet er utleier, klassifiserer det hver av sine leieavtaler som enten en operasjonell leieavtale eller en finansiell leieavtale. En leieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel. En leieavtale klassifiseres som en operasjonell leieavtale dersom den ikke i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel.

Selskapet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

Operasjonelle leieavtaler

For operasjonelle leieavtaler innregner selskapet leiebetalinger som leieinntekter, hovedsakelig lineært, med mindre et annet systematisk grunnlag bedre gjenspeiler det mønsteret der fordelene ved bruken av den underliggende eiendelen reduseres. Selskapet innregner utgifter som har påløpt ved opptjening av leieinntekten som en kostnad. Selskapet legger til direkte utgifter til avtaleinngåelse som påløper ved inngåelse av en operasjonell leieavtale, til den underliggende eiendelens balanseførte verdi og innregner disse utgiftene som en kostnad over leieperioden på samme grunnlag som leieinntekten.

Investerings eiendom

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 tilsvarer antatte markedsverdier, 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 en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Verdsettelsen er utarbeidet ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. En endring i bruk av eiendommen inntreffer kun hvis eiendommen møter, eller slutter å møte, definisjonen av investerings eiendom og det foreligger bevis for endret bruk. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom eller varelager vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen regnskapsføres 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.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.



Finansielle eiendeler

Selskapet finansielle eiendeler er: fordringer knyttet til leiekontrakter og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Selskapets finansielle eiendeler måles til amortisert kost.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultatet når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Finansielle forpliktelser

Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Selskapet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for fordringer knyttet til leieavtaler. Selskapet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning. Kontantekvivalenter er kortsiktig likvide investeringer som omgående kan konverteres til kontanter med et kjent beløp, og med maksimal løpetid på 3 måneder. Midler som opprinnelig er bundet i mer enn 3 måneder inngår ikke i kontanter og kontantekvivalenter.

Egenkapital

Annen egenkapital

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av anleggsmidler som er oppskrevet utover anskaffelseskost justert for utsatt skatt.

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, risikoen spesifikt knyttet til forpliktelsen.



Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak betingede forpliktelser hvor det er svært usannsynlig at forpliktelsen kommer til oppgjør.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det er sannsynlig at en fordel vil tilflyte selskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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.



 Legally signed by
Peter Gotthardsson
2021-11-03

 Legally signed by
Jørgen Gæner
2021-11-03

Årsregnskap 2021

Sjølivet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 564 651



Resultatregnskap
Sjølivet Eiendom AS

ÅRSRESULTAT	NOTE	01.09.2020-31.08.2021	01.09.2019-31.08.2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2, 3	64 975 123	64 339 102
Verdiregulering investeringseiendom	7, 8	95 000 000	-5 000 000
Sum driftsinntekter		159 975 123	59 339 102
Annen driftskostnad	4, 6	413 252	342 302
Sum driftskostnader		413 252	342 302
Driftsresultat		159 561 871	58 996 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	344 519
Annen rentekostnad		24 375 890	24 171 875
Annen finanskostnad		162 366	156 452
Resultat av finansposter		-24 538 244	-23 983 808
Ordinært resultat før skattekostnad		135 023 627	35 012 992
Skattekostnad på ordinært resultat	5	30 868 941	7 702 859
Ordinært resultat		104 154 686	27 310 133
Årsresultat	12	104 154 686	27 310 133
Årets totalresultat		104 154 686	27 310 133
Avsatt til utbytte		18 400 000	30 800 000
Avsatt konsernbidrag		18 356 888	12 966 241
Avsatt til/ fra annen egenkapital		67 397 798	-16 456 108
Sum overføringer		104 154 687	27 310 133



Balanse
Sjølivet Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Investeringseiendom	3, 7, 8	1 220 000 000	1 125 000 000
Sum anleggsmidler		1 220 000 000	1 125 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap		517 338	86 649
Andre fordringer		436 520	785 607
Sum fordringer		953 858	872 256
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 14	28 132 360	56 432 895
Sum omløpsmidler		29 086 218	57 305 150
Sum eiendeler		1 249 086 218	1 182 305 151



Balanse
Sjølivet Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	690 000	690 000
Overkurs	12	4 803 203	4 803 202
Annen innskutt egenkapital	12	122 666	122 666
Sum innskutt egenkapital		5 615 869	5 615 868
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	12	339 834 834	265 734 834
Annen egenkapital	12	49 100 450	71 202 651
Sum opptjent egenkapital		388 935 284	336 937 485
Sum egenkapital		394 551 154	342 553 354
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	136 582 389	110 891 032
Sum avsetning for forpliktelser		136 582 389	110 891 032
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9, 14, 15	649 286 794	649 124 428
Sum annen langsiktig gjeld		649 286 794	649 124 428
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 914	0
Skyldig offentlige avgifter		4 173 561	4 126 085
Utbytte	10	18 400 000	30 800 000
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		5 543 269	5 389 424
Gjeld til konsernselskaper	10	23 534 471	22 629 161
Sum kortsiktig gjeld		68 665 882	79 736 337
Sum gjeld		854 535 065	839 751 797
Sum egenkapital og gjeld		1 249 086 219	1 182 305 151



Balanse
Sjølivet Eiendom AS

Oslo, 03.11.2021

Jørgen Ganer
styremedlem

Nils Peter Gotthardsson
styreleder



Kontantstrømoppstilling Sjølivet Eiendom AS

	NOTE	ÅR 2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		135 023 627	35 012 992
Verdiregulering eiendom, anlegg og utstyr		-95 000 000	5 000 000
Endring i leverandørgjeld		222 914	-61 211
Endring i andre tidsavgrensningsposter		550 408	-241 886
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		40 796 949	39 709 895
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Inn- og utbetalinger ved opptak og nedbetaling av kortsikringsmidler		-6 274 098	-150 539
Utbetalinger av utbytte		46 200 000	21 500 000
Utbetalinger av konsernbidrag		16 623 386	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-69 097 484	-21 650 539
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-28 300 535	18 059 356
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	11	56 432 895	38 373 539
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	11	28 132 360	56 432 894



NOTE 2 INNTEKTER

Pr. Virksomhetsområde	2021	2020
Leieinntekter	64 975 123	64 339 102
Verdiregulering investeringseiendom	95 000 000	-5 000 000
Sum	159 975 123	59 339 102

Selskapets virksomhet er å eie, forvalte og leie ut næringsseiendom. Selskapets inntekt er relatert til utleie av næringsseiendom på Askøy, Bergen.

NOTE 3 LEIEAVTALER

Leieavtaler hvor selskapet er utleier

Operasjonelle leieavtaler

Selskapet leier ut investeringseiendom til tredjeparter med kontraktfestede, ikke-kansellerbare, leieperioder mellom 5 og 15 år. Leieavtalen er klassifisert som operasjonell fordi den ikke i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av eiendommene til motparten. Leieinntekter knyttet til selskapets leieavtale for investeringsiendom er i all hovedsak faste iht. kontraktene, men er underlagt årlige prisjusteringer basert på inflasjon.

Selskapets leieinntekter fra operasjonelle leieavtaler er presentert i tabellen under:

Leieinntekter fra operasjonelle leieavtaler	2021
Leieinntekter fra investeringseiendom	64 975 123
Total	64 975 123

Selskapets ikke-neddiskonterte leiebetalinger som mottas etter dato for rapportering er presentert under:

	31.08.2021
Mindre enn 1 år	65 134 615
1-2 år	65 134 615
2-3 år	65 134 615
3-4 år	65 134 615
4-5 år	65 134 615
Mer enn 5 år	260 538 462
Total	586 211 538

NOTE 4 SPESIFIKASJON AV DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Revisjonshonorar	53 482	109 450
Konsulenthonorarer	0	75 000
Kostnader som viderefaktureres	77 231	59 870
Andre driftskostnader	282 539	97 981
Sum driftskostnader	413 252	342 302
Godtgjørelse til revisor	31.08.2021	31.08.2020
Lovpålagt revisjon	46 782	32 600
Annen regnskapsmessig bistand	2 200	70 100
Annen skattemessig bistand	4 500	6 750
Totalt	53 482	109 450



Merverdi er ikke inkludert i honoraret.

NOTE 5 SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 177 583	3 657 145
Endring i utsatt skatt	25 691 358	4 045 714
Skattekostnad ordinært resultat	30 868 941	7 702 859
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	135 023 627	35 012 992
Permanente forskjeller	5 289 748	0
Endring i midlertidige forskjeller	-116 778 904	-18 389 605
Avgitt konsernbidrag	-23 534 471	-16 623 386
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 177 584	3 657 145
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 177 584	-3 657 145
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	ENDRING
Varige driftsmidler	620 577 844	503 752 074	-116 825 769
Gevinst – og tapskonto	-462 006	-577 507	-115 501
Andre forskjeller	713 206	875 572	162 366
Sum	620 829 044	504 050 139	-116 778 904
Avskåret rentefradrag	-11 445 579	-11 445 579	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 445 579	11 445 579	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	620 829 044	504 050 139	-116 778 904
Utsatt skatt (22 %)	136 582 390	110 891 031	-25 691 359

NOTE 6 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER M.M.

Det er ingen ansatte i selskapet. Sjølivet Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke utbetalt honorarer til styre eller andre nærstående.





NOTE 7 INVESTERINGSEIENDOM

	2021	2020
Pr. 01.09	1 125 000 000	1 130 000 000
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	0
Påkostninger	0	0
Netto endringer i virkelig verdi	95 000 000	-5 000 000
Pr. 31.08.	1 220 000 000	1 125 000 000

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Eiendommen eies av selskapet.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Newsec AS. Selskapet Newsec AS har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendom og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Newsec mottar informasjon fra om leieavtaler, leide og ledige arealer, samt oppdatert informasjon om alle pågående prosjekter fra selskapet. Enhver usikkerhet knyttet til leiekontrakter og eiendommen kommuniseres skriftlig og diskuteres ved behov. Ledelsen gjennomfører interne kontroller for å sikre at all relevant informasjon er inkludert i verdsettelsene.

Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Forventning til kontantstrømmer baseres på mottatt informasjon fra selskapet, samt estimerte fremtidige leienivåer, yield, inflasjon og andre relevant parametere. Verdsettelsen baseres også på vurderinger av markedsposisjon, kontraktsfestede leienivåer sammenlignet med markedsleie, forventede gårdeierkostnader, estimater for forventet ledighet og behov for tilpasninger og oppgraderinger, inkludert eventuelle spesielle klausuler i leiekontraktene. Eiendommen sammenlignes også med nylig omsatte eiendommer i samme segment (lokasjon, type eiendom, miks av leietakere, etc.) De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom villige parter.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn ved verdsettelsen:

	2021	2020
Diskonteringsrente (%)	5,15	5,66
Inflasjon (%)	2,00	2,00
Langsiktig ledighetsrate (%)	0	0
Langsiktig realvekst leievilkår (%)	0	0

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt 31.08.2021. Investeringseiendommer avskrives ikke. Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes. Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer. Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets obligasjonslån.

	2021	2018
Leieinntekter	64 975 123	64 339 102
Endring virkelig verdi av investeringseiendom	95 000 000	-5 000 000
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	0	0
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	0	0
Resultat fra investeringseiendom bokført til virkelig verdi	159 975 123	59 339 102



NOTE 8 INFORMASJON OM VIRKELIG VERDI

Investeringseiendom måles til virkelig verdi over resultatet basert på en uavhengig ekstern verdsettelse.

Følgende hierarki benyttes for å klassifisere eiendeler og gjeld basert på verdsettelsesmetodene som er anvendt for å måle og presentere deres virkelige verdi:

Nivå 1: Input er observerbare priser i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

Nivå 2: Input er observerbare priser for lignende eiendeler eller forpliktelser, eller observerbare priser i markeder som ikke er aktive

Nivå 3: Ikke-observerbare inndata

Eiendeler målt til virkelig verdi over resultatet	2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Investeringseiendom	1 220 000 000	0	0	1 220 000 000
Sum	1 220 000 000	0	0	1 220 000 000

For investeringseiendom har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker (neddiskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer), basert på forutsetninger som ikke nødvendigvis er underbygget av observerbare markedspriser. Metoden påvirkes av ledelsens skjønnsmessige vurdering av enkelte forutsetninger, hvorav de viktigste er som følger:

Diskonteringsfaktor: 5,15%

Endring i diskonteringsfaktoren kan påvirke verdsettelsen av investeringseiendom i vesentlig grad. En økning i diskonteringsfaktoren med 0.25 prosentpoeng, gitt at alle andre faktorer holdes konstant, ville ha redusert resultat før skatt med ca MNOK 55,5, og resultat etter skatt med ca MNOK 43,3. Tilsvarende ville en 0.25 prosentpoeng reduksjon i diskonteringsfaktor ført til en økning i resultat før skatt med ca MNOK 61,1, og resultat etter skatt med ca MNOK 47,7.

For ytterligere opplysninger om verdsettelsesmetoden for investeringseiendom, se note 7.

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: Kontanter og kontantekvivalenter, andre kortsiktige fordringer, leverandørgjeld og langsiktig gjeld.

Balanseført verdi av kontanter og kontantekvivalenter er tilnærmet lik virkelig verdi da disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til markedsbaserte betingelser.

NOTE 9 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.08.2021	31.08.2020
Obligasjonslån - Nordic Trustee ASA	649 286 794	649 124 428
Påløpte renter	16 791 667	16 791 667
Sum	666 078 461	665 916 095

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Investeringseiendom	1 220 000 000	1 125 000 000
Sum	1 220 000 000	1 125 000 000

Sjølivet Eiendom AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelånsavtalene som knytter seg til LTV-ratio, se note 15. Per 31.08.2021 tilfredsstilte selskapet disse kravene.



NOTE 10 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Fordringer	2021	2020
Kortsiktig fordring på Sjølivet Invest AS	517 338	86 649
Sum	517 338	86 649

Gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld til Sjølivet Invest AS	21 679 452	0
Kortsiktig gjeld til Sjølivet Holding AS	1 855 019	22 629 161
Avsatt utbytte til Sjølivet Holding AS	18 400 000	53 429 161
	41 934 471	76 058 322

NOTE 11 BANKINNSKudd, KONTANTER OG LIGNENDE

	2021	2020
Bundne midler	0	0
Øvrige bankinnskudd og kontanter	28 132 360	56 432 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	28 132 360	56 432 895

Selskapet har ingen ubenyttede kredittfasiliteter per 31.08.2021.

NOTE 12 EGENKAPITAL, AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Sum egenkapital
IB 01.09.2020	690 000	4 803 202	122 666	105 258 762	269 634 834	380 509 464
Resultat 2020				27 310 133		27 310 133
Verdiregulering				3 900 000	-3 900 000	0
Tilleggsutbytte				-21 500 000		-21 500 000
Konsernbidrag				-12 966 241		-12 966 241
Utbytte				-30 800 000		-30 800 000
UB 31.08.2020	690 000	4 803 202	122 666	71 202 651	265 734 834	342 553 354
Åres resultat				104 154 686		104 154 686
Verdiregulering				-74 100 000	74 100 000	0
Tilleggsutbytte				-15 400 000		-15 400 000
Konsernbidrag				-18 356 888		-18 356 888
Utbytte				-18 400 000		-18 400 000
UB 31.08.2021	690 000	4 803 202	122 666	49 100 450	339 834 834	394 551 152

For mer informasjon om effektene av konvertering til IFRS, se note 0.

Aksjekapitalen består av følgende:	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	60	11 500	690 000

Eierstruktur	Antall	Andel
Sjølivet Holding AS	60	100%



NOTE 13 FINANSIELLE INSTRUMENTER - FINANSIELL RISIKO OG LEDELSENS MÅL OG RETNINGSLINJER

Hoveddelen av selskapets finansielle forpliktelser består av obligasjonslån, leverandørgjeld og andre forpliktelser. Den primære hensikten med disse finansielle forpliktelsene er å finansiere selskapets operasjonelle virksomhet. Selskapets finansielle eiendeler består i utgangspunktet av kundefordringer, kontanter og kontantekvivalenter som stammer direkte fra selskapets drift.

Selskapet er eksponert for markedsrisiko, likviditetsrisiko og kredittisiko. Konsernets ledelse har ansvaret for håndteringen av disse risikoene. Styret gir tilbakemelding og godkjenner retningslinjer for håndtering av markedsrisiko, likviditetsrisiko og kredittisiko.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at fremtidige kontantstrømmer fra et finansielt instrument vil fluktuere som følge av endringer i markedspriser. Markedsrisiko består av renterisiko og valutarisiko. Finansielle instrumenter som påvirkes av markedsrisiko inkluderer lån og innskudd.

Renterisiko

Renterisiko er risikoen for fluktuasjon i fremtidige kontantstrømmer til et finansielt instrument som følge av endringer i markedsrentene. Selskapet har fast rente på obligasjonslånet, hvilket innebærer at 100% av selskapets rentebærende gjeld har fast rente. Selskapet har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter.

Valutarisiko

Valutarisiko er risikoen for at fremtidige kontantstrømmer vil fluktuere som følge av endringer i valutakurser. Selskapets operasjonelle virksomhet er ikke eksponert for endringer i verdien av NOK relativt til andre valutaer, og selskapet har per 31.08.2021 ingen utestående gjeld eller fordringer i utenlandsk valuta.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Selskapet har ingen ubenyttede kredittmuligheter.

Kredittisiko

Kredittisiko er risikoen for at en motpart ikke vil oppfylle sine forpliktelser knyttet til et finansielt instrument eller en kontrakt, noe som fører til et økonomisk tap. Konsernet er eksponert for kredittisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter, herunder innskudd i banker og finansinstitusjoner.

Fordringer knyttet til leieavtaler

Kredittisiko relatert til kunder håndteres i henhold til selskapets retningslinjer. Selskapet har retningslinjer for å påse at leiekontrakter kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlige betalingsproblemer og at utestående beløp ikke overstiger fastsatte kredittammer.

Selskapet har én kunde og per 31.08.2021 forelå det ingen forfalte fordringer.

Som følge av at det ikke foreligger utestående kundefordringer per rapporteringstidspunkt, foreligger det heller ikke eksponering for kredittisiko knyttet til kundefordringer.



NOTE 14 FINANSIELLE INSTRUMENTER - KLASSIFISERING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
31.08.2021		
Eiendeler		
Fordringer	436 520	436 520
Fordringer på selskap i samme konsern	517 338	517 338
Kontanter og kontantekvivalenter	28 132 360	28 132 360
Sum finansielle eiendeler	29 086 218	29 086 218
Forpliktelser		
Rentebærende gjeld og lån		
Obligasjonslån	649 286 794	649 286 794
Andre finansielle forpliktelser		
Leverandørgjeld	222 914	222 914
Annen kortsiktig gjeld	68 442 968	68 442 968
Sum finansielle forpliktelser	717 952 676	717 952 676
	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
31.08.2020		
Eiendeler		
Fordringer	785 607	785 607
Fordringer på selskap i samme konsern	86 649	86 649
Kontanter og kontantekvivalenter	56 432 895	56 432 895
Sum finansielle eiendeler	57 305 150	57 305 150
Forpliktelser		
Rentebærende gjeld og lån		
Obligasjonslån	649 124 428	649 124 428
Andre finansielle forpliktelser		
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld	79 736 337	79 736 337
Sum finansielle forpliktelser	728 860 765	728 860 765

NOTE 15 LANGSIKTIG RENTEBÆRENDE GJELD

Oversikt over gjeld som forfaller senere enn fem år etter 31.08.2021

	Valuta	Rente	Løpetid	Forfall	31.08.2021	31.08.2020
Obligasjonslån - Nordic						
Trustee ASA	NOK	3,75%	10 år	22.12.2025	-650 000 000	-650 000 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner					-650 000 000	-650 000 000

Obligasjonslån:

Obligasjonslånet i Sjølivet Eiendom AS har en fast rente på 3,75%, som løper til 22.12.2025. Lånebetingelsene knytter seg til at selskapets 'loan-to-value'-ratio ikke skal overstige gitte satser i periodene frem til lånet forfaller. Inntil 22.12.2023: 75%, deretter inntil 22.12.2024: 62,5%, deretter inntil forfall 22.12.2025: 60%. Selskapet oppfylte kravet per 31.08.2021.



NOTE 16 KONSERNREGNSKAP

Family Holding Alvik AB, organisasjonsnummer 556758-2928 utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet er tilgjengelig på følgende adresse:

Family Holding i Alvik AB
Esplanaden 23
852 36 Sundsvall