



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2023 - 31.08.2024

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: Christopher Chong
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.11.2024

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, 13.01.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1, 2, 3	75 559 195	71 478 130
Verdiregulering investeringseiendom	2, 4, 5	-45 000 000	-140 000 000
Sum inntekter		30 559 195	-68 521 870
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivninger av driftsmidler			
Annen driftskostnad	6, 7	455 225	522 095
Sum kostnader		455 225	522 095
Driftsresultat		30 103 969	-69 043 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 177 884	
Sum finansinntekter		1 177 884	
Annen rentekostnad		24 375 000	24 375 000
Annen finanskostnad		183 526	174 874
Sum finanskostnader		24 558 526	24 549 874
Netto finans		-23 380 642	-24 549 874
Ordinært resultat før skattekostnad		6 723 328	-93 593 839
Skattekostnad på resultat	8	2 284 105	-19 502 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 439 223	-74 091 369
Årsresultat	9	4 439 223	-74 091 369
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 439 223	-74 091 369
Totalresultat		4 439 223	-74 091 369
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/ fra annen egenkapital		-1 888 980	-95 006 398



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	9	-1 888 981	-95 006 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Investeringsseiendom	3, 4, 5, 10	1 015 000 000	1 060 000 000
Sum varige driftsmidler	10	1 015 000 000	1 060 000 000
Sum anleggsmidler		1 015 000 000	1 060 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		452 143	1 960 576
Fordring på konsernselskap	11	6 328 203	14 892
Andre fordringer		431 553	242 005
Sum fordringer		7 211 899	2 217 473
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	66 988 480	40 583 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 988 480	40 583 665
Sum omløpsmidler		74 200 379	42 801 138
SUM EIENDELER		1 089 200 379	1 102 801 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	690 000	690 000
Overkurs	9	4 803 203	4 803 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital	9	6 450 869	122 666
Sum innskutt egenkapital		11 944 072	5 615 869
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	179 934 834	215 034 833
Annen egenkapital	9	100 926 674	66 323 450
Sum opptjent egenkapital		280 861 508	281 358 283
Sum egenkapital		292 805 580	286 974 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	104 072 651	110 043 737
Sum avsetninger for forpliktelser		104 072 651	110 043 737
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10, 12, 14	649 811 656	649 630 172
Sum annen langsiktig gjeld		649 811 656	649 630 172
Sum langsiktig gjeld		753 884 307	759 673 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 570	312 603
Betalbar skatt	8	6 862 987	5 723 550
Skyldig offentlige avgifter		4 882 822	4 754 492
Utbytte	11		16 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	6 328 203	6 301 534
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		7 536 242	6 269 231
Sum kortsiktig gjeld		42 510 491	56 153 077
Sum gjeld		796 394 798	815 826 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 089 200 379	1 102 801 138
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 758058

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2023 - 31.08.2024

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: Christopher Chong
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.11.2024

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 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, 07.12.2024



Organisasjonsnr: 921 564 651
SJØLIVET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1, 2, 3	75 559 195	71 478 130
Verdiregulering investeringseiendom	2, 4, 5	-45 000 000	-140 000 000
Sum inntekter		30 559 195	-68 521 870
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivninger av driftsmidler			
Annen driftskostnad	6, 7	455 225	522 095
Sum kostnader		455 225	522 095
Driftsresultat		30 103 969	-69 043 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 177 884	
Sum finansinntekter		1 177 884	
Annen rentekostnad		24 375 000	24 375 000
Annen finanskostnad		183 526	174 874
Sum finanskostnader		24 558 526	24 549 874
Netto finans		-23 380 642	-24 549 874
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	6 723 328	-93 593 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 284 105	-19 502 470
Årsresultat	9	4 439 223	-74 091 369
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 439 223	-74 091 369
Totalresultat		4 439 223	-74 091 369
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/ fra annen egenkapital		-1 888 980	-95 006 398
Sum overføringer og disponeringer	9	-1 888 981	-95 006 566



Organisasjonsnr: 921 564 651
SJØLIVET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 8

Varige driftsmidler

Investeringseiendom 3, 4, 5, 1 015 000 000 1 060 000 000

Sum varige driftsmidler 10 1 015 000 000 1 060 000 000

Sum anleggsmidler 1 015 000 000 1 060 000 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 452 143 1 960 576

Fordring på konsernselskap 11 6 328 203 14 892

Andre fordringer 431 553 242 005

Sum fordringer 7 211 899 2 217 473

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 12, 13 66 988 480 40 583 665

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 66 988 480 40 583 665

Sum omløpsmidler 74 200 379 42 801 138

SUM EIENDELER 1 089 200 379 1 102 801 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9 690 000 690 000

Overkurs 9 4 803 203 4 803 203

Annen innskutt egenkapital 9 6 450 869 122 666

Sum innskutt egenkapital 11 944 072 5 615 869

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster 9 179 934 834 215 034 833

Annen egenkapital 9 100 926 674 66 323 450

Sum opptjent egenkapital 280 861 508 281 358 283

Sum egenkapital 292 805 580 286 974 153



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	104 072 651	110 043 737
Sum avsetninger for forpliktelser		104 072 651	110 043 737
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10, 12, 1	649 811 656	649 630 172
Sum annen langsiktig gjeld		649 811 656	649 630 172
Sum langsiktig gjeld		753 884 307	759 673 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 570	312 603
Betalbar skatt	8	6 862 987	5 723 550
Skyldig offentlige avgifter		4 882 822	4 754 492
Utbytte	11		16 000 000
Kortsiktig konserngjeld	11	6 328 203	6 301 534
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		7 536 242	6 269 231
Sum kortsiktig gjeld		42 510 491	56 153 077
Sum gjeld		796 394 798	815 826 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 089 200 379	1 102 801 138
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Organisasjonsnr: 921 564 651
SJØLIVET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

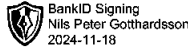
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing
Jørgen Ganer
2024-11-15



BankID Signing
Nils Peter Gotthardsson
2024-11-18

Styrets beretning 2024 - Sjølivet Eiendom AS

Selskapet

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

Virksomhetens art

Sjølivet Eiendom AS driver med utleie av fast eiendom. Bygget som eies er lokalisert på Florvåg/Askøy utenfor Bergen og leies ut i sin helhet til Framo AS som er en ledende aktør innenfor produksjon av pumpe-systemer for tankskip og offshore installasjoner.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet per 31.08.2024 for Sjølivet Eiendom AS viser et resultat på kr 4 439 223 sammenlignet med fjoråret per 31.08.2023 hvor resultatet ble - 74 091 369. Per 31.08.2024 ble eiendommen verdijustert med MNOK 45, sammenlignet med verdijustering på MNOK 140 per 31.08.2023. Endringen i resultatet skyldes i stor grad forskjeller i nedskrivning av eiendommen med tilhørende skatteeffekt.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.08.2024 5,33% av samlet gjeld, sammenlignet med 6,88% pr. 31.08.2023. Endringen skyldes hovedsakelig at det ikke er avsatt utbytte per 31.08.2024, men også en generell økning i kortsiktig gjeld.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1 089 200 379, sammenlignet med NOK 1 102 801 138 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.08.2024 var 26,88 %, sammenlignet med 26,02% pr. 31.08.2023.

Sjølivet Eiendom AS har per 31.08.2024 en netto kontantstrøm på NOK 26 404 813, hvorav NOK 48 509 971 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og NOK -22 105 158 utgjør netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter som består av utbetaling av utbytte, konsernbidrag og endring i kortsiktige gjeldsposter. Selskapet har god likviditet da driftsresultatet er høyt dersom man ser bort ifra verdireguleringen som ikke har kontantstrømeffekt. Selskapets bankbeholdning er MNOK 66,9 og bygges videre opp fram mot refinansiering av lånet som forfaller desember 2025. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret per 31.08.2024 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som kommer frem av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

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 31.08.2024 ingen utestående gjeld eller fordringer i utenlandsk valuta.

Side 1 av 2



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.

Kredittrisiko

Kredittrisiko 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 kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra investeringsaktiviteter, herunder innskudd i banker og finansinstitusjoner.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Sjølivet Eiendom AS:

Avsatt konsernbidrag:	NOK	6 328 203
Avsatt til/fra annen egenkapital:	NOK	-1 888 980
Sum overføringer:	NOK	4 439 223

Styreansvarsforsikring

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styreleder. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 31.mai og løper i 12 måneder.

Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø

Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten for 2024 ble publisert på www.arctic.com/arem/information-from-investment-companies

Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av to menn.

Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Fremtidsutsikter

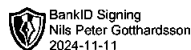
Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen. Det er fortsatt usikkerhet knyttet til eiendomsmarkedet i 2024, og det er utfordrende å tallfeste hvilke operasjonelle og finansielle konsekvenser dette vil ha for selskapene i konsernet. Styret mener at konsernet gjennom eksisterende drift og tiltak for videre utvikling har et godt utgangspunkt for å opprettholde og styrke sin posisjon.

Oslo, 07.11.2024
Styret i Sjølivet Eiendom AS

Nils Peter Gotthardsson
Styreleder

Jørgen Ganer
Styremedlem

Side 2 av 2



Årsregnskap 2024 Sjølivet Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 921 564 651



Resultatregnskap Sjølivet Eiendom AS

ÅRSRESULTAT	NOTE	01.09.2023-31.08.2024	01.09.2022-31.08.2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	1, 2, 3	75 559 195	71 478 130
Verdiregulering investeringseiendom	2, 4, 5	-45 000 000	-140 000 000
Sum driftsinntekter		30 559 195	-68 521 870
Annen driftskostnad	6, 7	455 225	522 095
Sum driftskostnader		455 225	522 095
Driftsresultat		30 103 969	-69 043 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 177 884	0
Annen rentekostnad		24 375 000	24 375 000
Annen finanskostnad		183 526	174 874
Resultat av finansposter		-23 380 642	-24 549 874
Resultat før skattekostnad		6 723 328	-93 593 839
Skattekostnad på resultat	8	2 284 105	-19 502 470
Årsresultat	9	4 439 223	-74 091 369
Årets totalresultat		4 439 223	-74 091 369
Avsatt til utbytte		0	16 000 000
Avsatt konsernbidrag		6 328 203	4 915 197
Avsatt til/ fra annen egenkapital		-1 888 980	-95 006 398
Sum overføringer	9	4 439 223	-74 091 369



Balanse
Sjølivet Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	3, 4, 5, 10	1 015 000 000	1 060 000 000
Sum varige driftsmidler	10	1 015 000 000	1 060 000 000
Sum anleggsmidler		1 015 000 000	1 060 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		452 143	1 960 576
Fordring på konsernselskap	11	6 328 203	14 892
Andre fordringer		431 553	242 005
Sum fordringer		7 211 899	2 217 473
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	66 988 480	40 583 665
Sum omløpsmidler		74 200 379	42 801 138
Sum eiendeler		1 089 200 379	1 102 801 138



Balanse
Sjølivet Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	690 000	690 000
Overkurs	9	4 803 203	4 803 203
Annen innskutt egenkapital	9	6 450 869	122 666
Sum innskutt egenkapital		11 944 072	5 615 869
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	179 934 834	215 034 833
Annen egenkapital	9	100 926 674	66 323 450
Sum opptjent egenkapital		280 861 508	281 358 283
Sum egenkapital		292 805 580	286 974 153
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	104 072 651	110 043 737
Sum avsetning for forpliktelser		104 072 651	110 043 737
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10, 12, 14	649 811 656	649 630 172
Sum annen langsiktig gjeld		649 811 656	649 630 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 570	312 603
Betalbar skatt	8	6 862 987	5 723 550
Skyldig offentlige avgifter		4 882 822	4 754 492
Utbytte	11	0	16 000 000
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		7 536 242	6 269 231
Gjeld til konsernselskaper	11	6 328 203	6 301 534
Sum kortsiktig gjeld		42 510 491	56 153 077
Sum gjeld		796 394 798	815 826 986
Sum egenkapital og gjeld		1 089 200 379	1 102 801 138



Balanse
Sjølivet Eiendom AS

Oslo, 07.11.2024

Nils Peter Gotthardsson
styreleder

Jørgen Ganer
styremedlem



Kontantstrømoppstilling Sjølivet Eiendom AS

	NOTE	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		6 723 328	-93 593 838
Periodens betalte skatt		-4 620 000	0
Verdiregulering eiendom, anlegg og utstyr		45 000 000	140 000 000
Endring i leverandørgjeld		-204 033	282 628
Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 610 676	-1 013 251
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		48 509 971	45 675 538
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Inn- og utbetalinger ved opptak og nedbetaling av kortsikringsmidler		196 376	159 982
Utbetalinger av utbytte		-16 000 000	-7 500 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-6 301 534	-27 380 376
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-22 105 158	-34 720 394
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelsen	13	40 583 665	29 628 520
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	13	66 988 480	40 583 666



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.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Lovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet kategoriseres som en "større virksomhet" iht. Åpenhetsloven, og er derfor forpliktet til å publisere aktsomhetsvurderinger på våre nettsider, har vi likevel gjennomført en omfattende kartlegging av alle våre leverandører og forretningspartnere. Dette for å sikre at vi oppfyller de forventinger som stilles fra långivere, leietakere og andre sentrale interessenter i lys av økende ESG-krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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

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 0 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 31.08.2024 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 kredittrammer.

Selskapet har én kunde og per 31.08.2024 forelå det kun en faktura for utlegg av forfalte fordringer.

Som følge av at det kun foreligger en liten utestående kundefordring per rapporteringstidspunkt, foreligger det svær liten kredittisiko knyttet til kundefordringer.



NOTE 1 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

NOTE 2 INNTEKTER

Pr. Virksomhetsområde	2024	2023
Leieinntekter	75 559 195	71 478 130
Verdiregulering investeringseiendom	-45 000 000	-140 000 000
Sum	30 559 195	-68 521 870

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	2024
Leieinntekter fra investeringseiendom	75 559 195
Total	75 559 195

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

	31.08.2024
Mindre enn 1 år	75 721 154
1-2 år	75 721 154
2-3 år	75 721 154
3-4 år	75 721 154
4-5 år	75 721 154
Mer enn 5 år	63 100 962
Total	441 706 731



NOTE 4 INVESTERINGSEIENDOM

	2024	2023
Pr. 01.09	1 060 000 000	1 200 000 000
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	0
Påkostninger	0	0
Netto endringer i virkelig verdi	-45 000 000	-140 000 000
Pr. 31.08.	1 015 000 000	1 060 000 000

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. Eiendommen eies av selskapet.

Investerings eiendom 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 investerings eiendom 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:

	2024	2023
Diskonteringsrente (%)	6,75	6,25
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 31.08.2024. Investerings eiendommer avskrives ikke. Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes. Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer. Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets obligasjonslån.

	2024	2023
Leieinntekter	75 559 195	71 478 130
Endring virkelig verdi av investerings eiendom	-45 000 000	-140 000 000
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	0	0
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	0	0
Resultat fra investerings eiendom bokført til virkelig verdi	30 559 195	-68 521 870



NOTE 5 INFORMASJON OM VIRKELIG VERDI

Investerings eiendom 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	2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Investerings eiendom	1 015 000 000	0	0	1 015 000 000
Sum	1 015 000 000	0	0	1 015 000 000

For investerings eiendom 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: 6,75%

Endring i diskonteringsfaktoren kan påvirke verdsettelsen av investerings eiendom 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 34 og resultat etter skatt med ca MNOK 26,5. Tilsvarende ville en 0.25 prosentpoeng reduksjon i diskonteringsfaktor ført til en økning i resultat før skatt med ca MNOK 36,7, og resultat etter skatt med ca MNOK 28,6.

For ytterligere opplysninger om verdsettelsesmetoden for investerings eiendom, se note 4.

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 6 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER M.M.

Det er ingen ansatte i selskapet. Sjølivet Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke utbetalt honorarer til styre eller andre nærstående.

NOTE 7 SPESIFIKASJON AV DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Revisjonshonorar	59 807	52 534
Konsulent honorarer	57 441	0
Kostnader som viderefaktureres	0	151 805
Andre driftskostnader	337 977	317 756
Sum driftskostnader	455 225	522 095



Godtgjørelse til revisor	31.08.2024	31.08.2023
Lovpålagt revisjon	59 237	48 309
Annen regnskapsmessig bistand	570	4 225
Annen skattemessig bistand	0	0
Totalt	59 807	52 534

Merverdiavgift er ikke inkludert i honoraret.

NOTE 8 SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 255 191	7 109 887
Endring i utsatt skattefordel	-5 971 086	-26 612 357
Skattekostnad ordinært resultat	2 284 105	-19 502 470
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 723 328	-93 593 838
Permanente forskjeller	3 658 967	4 946 255
Endring i midlertidige forskjeller	27 141 298	120 965 255
Avgitt konsernbidrag	-6 328 203	-6 301 534
Skattepliktig inntekt	31 195 389	26 016 138
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 255 192	7 109 887
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 392 205	-1 386 337
Sum betalbar skatt i balansen	6 862 987	5 723 550

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

	2024	2023	ENDRING
Varige driftsmidler	473 105 708	500 124 659	27 018 951
Gevinst – og tapskonto	-236 547	-295 684	-59 137
Andre forskjeller	188 344	369 828	181 484
Sum	473 057 505	500 198 803	27 141 298
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	473 057 505	500 198 803	27 141 298
Utsatt skatt (22 %)	104 072 651	110 043 737	5 971 086



NOTE 9 EGENKAPITAL, AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Sum egenkapital
IB 01.09.2022	690 000	4 803 203	122 666	52 130 015	324 234 834	381 980 717
Resultat 2023				-74 091 369		-74 091 368
Verdiregulering				109 200 000	-109 200 000	0
Konsernbidrag				-4 915 197		-4 915 197
Utbytte				-16 000 000		-16 000 000
UB 31.08.2023	690 000	4 803 203	122 666	66 323 450	215 034 833	286 974 153
Åres resultat				4 439 223		4 439 223
Verdiregulering				35 099 999	-35 099 999	0
Avgitt konsernbidrag				-4 935 998		-4 935 998
Mottatt konsernbidrag			6 328 203	0		6 328 203
Utbytte				0		0
UB 31.08.2024	690 000	4 803 203	6 450 869	100 926 674	179 934 834	292 805 580

Aksjekapitalen består av følgende:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	60	11 500	690 000

Eierstruktur

	Antall	Andel
Sjølivet Holding AS	60	100%

Selskapets styre har ingen direkte eller indirekte eierskap til aksjene.

NOTE 10 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.08.2024	31.08.2023
Obligasjonslån - Nordic Trustee ASA	649 811 656	649 630 172
Påløpte renter	16 791 667	16 791 667
Sum	666 603 323	666 421 839

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Investerings eiendom	1 015 000 000	1 060 000 000
Sum	1 015 000 000	1 060 000 000

Sjølivet Eiendom AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelånsavtalene som knytter seg til LTV-ratio, se note 14. Per 31.08.2024 tilfredsstilte selskapet disse kravene.

NOTE 11 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Fordringer	2024	2023
Kortsiktig fordring på Sjølivet Invest AS	6 328 203	14 892
Sum	6 328 203	14 892
Gjeld	2024	2023
Kortsiktig gjeld til Sjølivet Invest AS	-6 328 203	0
Kortsiktig gjeld til Sjølivet Holding AS	0	-6 301 534
Avsatt utbytte til Sjølivet Holding AS	0	-16 000 000
	-6 328 203	-22 301 534





NOTE 12 FINANSIELLE INSTRUMENTER - KLASSIFISERING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
31.08.2024		
Eiendeler		
Fordringer	431 553	431 553
Fordringer på selskap i samme konsern	6 328 203	6 328 203
Kontanter og kontantekvivalenter	66 988 480	66 988 480
Sum finansielle eiendeler	73 748 236	73 748 236

Forpliktelser		
Rentebærende gjeld og lån		
Obligasjonslån	649 811 656	649 811 656
Andre finansielle forpliktelser		
Leverandørgjeld	108 570	108 570
Annen kortsiktig gjeld	42 401 921	42 401 921
Sum finansielle forpliktelser	692 322 147	692 322 147

	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
31.08.2023		
Eiendeler		
Fordringer	242 005	242 005
Fordringer på selskap i samme konsern	14 892	14 892
Kontanter og kontantekvivalenter	40 583 665	40 583 665
Sum finansielle eiendeler	40 840 562	40 840 562

Forpliktelser		
Rentebærende gjeld og lån		
Obligasjonslån	649 630 172	649 630 172
Andre finansielle forpliktelser		
Leverandørgjeld	312 603	312 603
Annen kortsiktig gjeld	55 840 474	55 840 474
Sum finansielle forpliktelser	705 783 249	705 783 249

NOTE 13 BANKINNSKudd, KONTANTER OG LIGNENDE

	2024	2023
Bundne midler	0	0
Øvrige bankinnskudd og kontanter	66 988 480	40 583 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	66 988 480	40 583 665

Selskapet har ingen ubenyttede kredittfasiliteter per 31.08.2024.



NOTE 14 LANGSIKTIG RENTEBÆRENDE GJELD

	Valuta	Rente	Løpetid	Forfall	31.08.2024	31.08.2023
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 31.08.2024.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjølivet Eiendom AS som viser et overskudd på kr 4 439 223. Årsregnskapet består av balanse per 31. august 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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. august 2024, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492)

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning 2024 for Sjølivet Eiendom AS



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 regnskap 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 avvike 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. Betyggende 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>

Oslo, 19. november 2024
RSM Norge AS

Jannike Reinkind
Statsautorisert revisor