



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 957 618 960 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | SCANDIA AS |
| Forretningsadresse: | Inkognitogata 12 0258 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|-------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Frode Fiane |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 30.06.2025 |

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 842 296 | 10 593 178 |
| Annen driftsinntekt | | 2 508 116 | 2 340 |
| Sum inntekter | | 5 350 412 | 10 595 518 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnader | 1 | 3 441 568 | 3 403 651 |
| Drift av fast eiendom | | 916 220 | 2 450 480 |
| Avskrivning | 2 | 69 150 | 78 213 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 2 633 564 | 2 407 776 |
| Sum kostnader | | 7 060 502 | 8 340 120 |
| Driftsresultat | | -1 710 090 | 2 255 398 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 3, 4 | 10 092 268 | 10 444 582 |
| Finansinntekter | 3, 4 | 17 419 736 | 18 348 714 |
| Sum finansinntekter | | 27 512 004 | 28 793 296 |
| Annen rentekostnad | 3 | 19 509 181 | 19 855 705 |
| Finanskostnader | | 12 279 396 | 14 408 115 |
| Sum finanskostnader | | 31 788 577 | 34 263 821 |
| Netto finans | | -4 276 572 | -5 470 524 |
| Resultat før skattekostnad | | -5 986 662 | -3 215 127 |
| Skattekostnad | 5 | -1 819 897 | -695 480 |
| Årsresultat | 6 | -4 166 765 | -2 519 647 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 166 765 | -2 519 647 |
| Totalresultat | | -4 166 765 | -2 519 647 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Overført fra annen egenkapital | | -7 166 765 | -4 519 647 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 166 765 | -2 519 647 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 180 059 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 180 059 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Fast eiendom | 2, 7 | 21 985 821 | 51 782 102 |
| Prosjekter for salg | 2, 7 | 21 681 151 | 21 681 151 |
| Andre driftsmidler | 2 | | |
| Driftsløsøre | 2 | 183 854 | 182 012 |
| Sum varige driftsmidler | 2, 7 | 43 850 826 | 73 645 265 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7, 8 | 77 734 692 | 87 819 095 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 7 | 113 701 762 | 127 254 658 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 2 080 000 | 2 080 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 193 516 454 | 217 153 753 |
| Sum anleggsmidler | | 238 547 338 | 290 799 018 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 303 550 | 851 836 |
| Andre kortsiktige fordringer | 3, 5 | 22 799 069 | 17 471 411 |
| Sum fordringer | | 23 102 619 | 18 323 247 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 8 | | |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 4 326 508 | 526 774 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 4, 7 | 8 715 207 | 30 288 832 |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 4 | | |
| Sum investeringer | | 13 041 714 | 30 815 606 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 9 | 42 904 577 | 37 213 960 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 42 904 577 | 37 213 960 |
| Sum omløpsmidler | | 79 048 910 | 86 352 813 |
| SUM EIENDELER | | 317 596 248 | 377 151 831 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 10 | 132 000 | 200 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 10 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 132 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 24 593 209 | 51 960 647 |
| Sum opptjent egenkapital | | 24 593 209 | 51 960 647 |
| Sum egenkapital | 6 | 24 725 209 | 52 160 647 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | 1 588 082 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 1 588 082 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7, 11 | 242 995 581 | 274 469 894 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 7 | 26 319 251 | 25 439 987 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 269 314 832 | 299 909 881 |
| Sum langsiktig gjeld | | 269 314 832 | 301 497 963 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 50 090 | 296 394 |
| Betalbar skatt | 5 | | 89 239 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Skyldige offentlige avgifter | | 246 733 | 262 186 |
| Utbytte | 6 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 20 259 384 | 20 845 401 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 556 207 | 23 493 220 |
| Sum gjeld | | 292 871 039 | 324 991 183 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 596 248 | 377 151 831 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 623682

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 618 960
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCANDIA AS
Forretningsadresse: Inkognitogata 12
0258 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Fiane
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 03.07.2025

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: 957 618 960
SCANDIA AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 842 296 | 10 593 178 |
| Annen driftsinntekt | | 2 508 116 | 2 340 |
| Sum inntekter | | 5 350 412 | 10 595 518 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnader | 1 | 3 441 568 | 3 403 651 |
| Drift av fast eiendom | | 916 220 | 2 450 480 |
| Avskrivning | 2 | 69 150 | 78 213 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 2 633 564 | 2 407 776 |
| Sum kostnader | | 7 060 502 | 8 340 120 |
| Driftsresultat | | -1 710 090 | 2 255 398 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 3, 4 | 10 092 268 | 10 444 582 |
| Finansinntekter | 3, 4 | 17 419 736 | 18 348 714 |
| Sum finansinntekter | | 27 512 004 | 28 793 296 |
| Annen rentekostnad | 3 | 19 509 181 | 19 855 705 |
| Finanskostnader | | 12 279 396 | 14 408 115 |
| Sum finanskostnader | | 31 788 577 | 34 263 821 |
| Netto finans | | -4 276 572 | -5 470 524 |
| Resultat før skattekostnad | | -5 986 662 | -3 215 127 |
| Skattekostnad | 5 | -1 819 897 | -695 480 |
| Årsresultat | 6 | -4 166 765 | -2 519 647 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 166 765 | -2 519 647 |
| Totalresultat | | -4 166 765 | -2 519 647 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Overført fra annen egenkapital | | -7 166 765 | -4 519 647 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 166 765 | -2 519 647 |



Organisasjonsnr: 957 618 960
SCANDIA AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 180 059 | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 180 059 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Fast eiendom | 2, 7 | 21 985 821 | 51 782 102 |
| Prosjekter for salg | 2, 7 | 21 681 151 | 21 681 151 |
| Andre driftsmidler | 2 | | |
| Driftsløsøre | 2 | 183 854 | 182 012 |
| Sum varige driftsmidler | 2, 7 | 43 850 826 | 73 645 265 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7, 8 | 77 734 692 | 87 819 095 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 7 | 113 701 762 | 127 254 658 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 2 080 000 | 2 080 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 193 516 454 | 217 153 753 |
| Sum anleggsmidler | | 238 547 338 | 290 799 018 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 303 550 | 851 836 |
| Andre kortsiktige fordringer | 3, 5 | 22 799 069 | 17 471 411 |
| Sum fordringer | | 23 102 619 | 18 323 247 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 8 | | |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 4 326 508 | 526 774 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 4, 7 | 8 715 207 | 30 288 832 |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 4 | | |
| Sum investeringer | | 13 041 714 | 30 815 606 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 9 | 42 904 577 | 37 213 960 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 42 904 577 | 37 213 960 |



| | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 79 048 910 | 86 352 813 |
| SUM EIENDELER | | 317 596 248 | 377 151 831 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 10 | 132 000 | 200 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 10 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 132 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 24 593 209 | 51 960 647 |
| Sum opptjent egenkapital | | 24 593 209 | 51 960 647 |
| Sum egenkapital | 6 | 24 725 209 | 52 160 647 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | 1 588 082 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 1 588 082 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7, 11 | 242 995 581 | 274 469 894 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 7 | 26 319 251 | 25 439 987 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 269 314 832 | 299 909 881 |
| Sum langsiktig gjeld | | 269 314 832 | 301 497 963 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 50 090 | 296 394 |
| Betalbar skatt | 5 | | 89 239 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 246 733 | 262 186 |
| Utbytte | 6 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 20 259 384 | 20 845 401 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 556 207 | 23 493 220 |
| Sum gjeld | | 292 871 039 | 324 991 183 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 317 596 248 | 377 151 831 |



Organisasjonsnr: 957 618 960
SCANDIA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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.



Årsregnskap 2024 Scandia AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 957 618 960





RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

SCANDIA AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER | | | |
| Leieinntekter | | 2 842 296 | 10 593 178 |
| Annen driftsinntekt | | 2 508 116 | 2 340 |
| Sum driftsinntekter | | 5 350 412 | 10 595 518 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Lønnskostnader | 1 | 3 441 568 | 3 403 651 |
| Drift av fast eiendom | | 916 220 | 2 450 480 |
| Avskrivning | 2 | 69 150 | 78 213 |
| Annen driftskostnad | | 2 633 564 | 2 407 776 |
| Sum driftskostnader | | 7 060 502 | 8 340 120 |
| Driftsresultat | | -1 710 090 | 2 255 398 |
| FINANSPOSTER | | | |
| Renteinntekter | 3, 4 | 10 092 268 | 10 444 582 |
| Finansinntekter | 3, 4 | 17 419 736 | 18 348 714 |
| Rentekostnader | 3 | 19 509 181 | 19 855 705 |
| Finanskostnader | | 12 279 396 | 14 408 115 |
| Resultat av finansposter | | -4 276 572 | -5 470 524 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 986 662 | -3 215 127 |
| Skattekostnad | 5 | -1 819 897 | -695 480 |
| Årsresultat | 6 | -4 166 765 | -2 519 647 |
| OVERFØRINGER: | | | |
| Overført til utbytte | | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Overført fra annen egenkapital | | 7 166 765 | 4 519 647 |
| Sum overført | | -4 166 765 | -2 519 647 |

SCANDIA AS

SIDE 2





BALANSE PR. 31.12.

SCANDIA AS

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 180 059 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 180 059 | 0 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Fast eiendom | 2, 7 | 21 985 821 | 51 782 102 |
| Prosjekter for salg | 2, 7 | 21 681 151 | 21 681 151 |
| Driftsløsøre | 2 | 183 854 | 182 012 |
| Sum varige driftsmidler | 2, 7 | 43 850 826 | 73 645 265 |
| FINANSIELLE DRIFTSMIDLER | | | |
| Investeringer i datterselskap | 7, 8 | 77 734 692 | 87 819 095 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3, 7 | 113 701 762 | 127 254 658 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 2 080 000 | 2 080 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 193 516 454 | 217 153 753 |
| Sum anleggsmidler | | 238 547 338 | 290 799 018 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 303 550 | 851 836 |
| Andre kortsiktige fordringer | 3, 5 | 22 799 069 | 17 471 411 |
| Sum fordringer | | 23 102 619 | 18 323 247 |
| INVESTERINGER | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 4 326 508 | 526 774 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 4, 7 | 8 715 207 | 30 288 832 |
| Sum investeringer | | 13 041 714 | 30 815 606 |
| Bankinnskudd | 9 | 42 904 577 | 37 213 960 |
| Sum omløpsmidler | | 79 048 910 | 86 352 813 |
| Sum eiendeler | | 317 596 248 | 377 151 831 |

SCANDIA AS

SIDE 3



BankID Signing
Frode Flåne
2025-08-30

**BALANSE PR. 31.12.**

SCANDIA AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 6, 10 | 132 000 | 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 132 000 | 200 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 24 593 209 | 51 960 647 |
| Sum opptjent egenkapital | | 24 593 209 | 51 960 647 |
| Sum egenkapital | 6 | 24 725 209 | 52 160 647 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 0 | 1 588 082 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 1 588 082 |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7, 11 | 242 995 581 | 274 469 894 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 7 | 26 319 251 | 25 439 987 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 269 314 832 | 299 909 881 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 50 090 | 296 394 |
| Betalbar skatt | 5 | 0 | 89 239 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 246 733 | 262 186 |
| Utbytte | 6 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 20 259 384 | 20 845 401 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 23 556 207 | 23 493 220 |
| Sum gjeld | | 292 871 039 | 324 991 183 |
| Sum gjeld og egenkapital | | 317 596 248 | 377 151 831 |

Oslo, den 30. juni 2025

Frode Fiane
Styreleder/daglig leder

SCANDIA AS

SIDE 4

BankID Signing
Frode Fiane
2025-06-30



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Selskapet eier følgende selskaper med 100%: Thor Olsengate 5B AS, Konkret AS, Scandia Island Properties SLN og Bjorbekk Terrasse AS.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet ihht. regnskapslovens § 3-2, siste ledd.

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

FORDRINGER

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| Lønnskostnader | 2024 | 2023 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 2 863 557 | 2 833 750 |
| Arbeidsgiveravgift | 449 869 | 448 915 |
| Pensjonskostnader | 127 698 | 120 117 |
| Andre ytelser | 444 | 869 |
| Sum | 3 441 568 | 3 403 651 |

Selskapet har i 2024 5 ansatte hvorav 3 er knyttet opp til et midlertidig prosjekt.

Note 2 Anleggsnote

| | Fast eiendom | Andre driftsmidler | Driftsløsøre | Sum varige driftsmidler |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024 | 53 228 252 | 21 681 151 | 365 636 | 75 275 039 |
| Tilgang driftsmidler | 2 052 719 | 0 | 70 992 | 2 123 711 |
| Avgang ved fisjon | -31 849 000 | 0 | 0 | -31 849 000 |
| Anskaffelseskost 31.12.2024 | 23 431 971 | 21 681 151 | 436 628 | 45 549 750 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024 | 1 446 150 | 0 | 252 774 | 1 698 924 |
| Bokført verdi per 31.12.2024 | 21 985 821 | 21 681 151 | 183 854 | 43 850 826 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 69 150 | 69 150 |
| Avskrivningssatser | 0 % | 0 % | 3 år | |

Boligeiendommer avskrives ikke da det antas å ligge vesentlige merverdier i eiendommene.



Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Kortsiktige fordringer 2024 | Kortsiktige fordringer 2023 | Langsiktig fordring 2024 | Langsiktig fordring 2023 |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Thor Olsensgate 5B AS | 2 862 439 | 2 784 916 | 0 | 0 |
| Konkret AS | 0 | 0 | 76 110 758 | 71 476 294 |
| Mølla Handel 2 AS | 369 987 | 0 | 2 909 754 | 2 948 503 |
| Bjorbekk Terrasse AS | 2 135 262 | 2 234 997 | 18 662 601 | 16 308 453 |
| West Venture AS | 0 | 94 045 | 0 | 0 |
| Stafsbergsvei 76 AS | 2 109 361 | 2 141 525 | 16 018 648 | 16 486 209 |
| Sandporten AS | 204 055 | 1 000 000 | 0 | 0 |
| Fiane Holding AS | 5 941 339 | | | |
| Scandia Island Properties SLN | 989 889 | 7 144 229 | 0 | 20 035 199 |
| Lakkegaten 64 AS | 4 881 171 | | | |
| St. Halvardsgate 61 AS | 2 221 281 | | | |
| Fiba Eiendom AS | 0 | 497 583 | 0 | 0 |
| Sum | 21 714 785 | 15 897 295 | 113 701 762 | 127 254 658 |

| | Kortsiktig gjeld 2024 | Kortsiktig gjeld 2023 | Langsiktig gjeld 2024 | Langsiktig gjeld 2023 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fiane Holding AS | -1 815 602 | -5 476 102 | -5 377 178 | -5 404 788 |
| Thor Olsensgate 5B AS | -2 549 044 | -2 182 027 | 0 | 0 |
| Vesterøyveien 27 Eiendom AS | -6 363 328 | 0 | 0 | 0 |
| Sandporten AS | -5 215 476 | -3 795 622 | 0 | 0 |
| Trondheimsveien 4 AS | -392 163 | 0 | 0 | 0 |
| Frode Fiane | 0 | 0 | -20 942 073 | -20 035 199 |
| Sum | -16 335 613 | -11 453 751 | -26 319 251 | -25 439 987 |

| | Renteinntekter 2024 | Renteinntekter 2023 | Rentekostnader 2024 | Rentekostnader 2023 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Mølla Handel 2 AS | 161 251 | 121 234 | 0 | 0 |
| Bjorbekk Terrasse AS | 1 021 789 | 611 158 | 0 | 0 |
| Konkret AS | 3 932 341 | 2 434 117 | 0 | 0 |
| Stafsbergveien 76 AS | 887 195 | 631 874 | 0 | 0 |
| Sandporten AS | 0 | 0 | -219 760 | -115 539 |
| Thor Olsensgate 5B AS | 0 | 0 | -101 933 | -50 397 |
| Fiane Holding AS | 0 | 0 | -361 913 | -220 639 |
| Vesterøyveien 27 Eiendom AS | 0 | 0 | -286 556 | -129 242 |
| Trondheimsveien 4 AS | 68 102 | 0 | 0 | 0 |
| Lakkegaten 64 AS | 334 778 | 0 | 0 | 0 |
| St. Halvardsgate 61 AS | 161 236 | 0 | 0 | 0 |



Sum **6 566 692** **3 798 383** **-970 162** **-515 817**

Note 4 Markedsbaserte verdipapirer

Markedsbaserte aksjer er vurdert til markedsverdi ved årsskifte. Selskapets obligasjonsportefølje har en samlet kostpris justert for endringer i valutakurs fra kjøpstidspunktet til årsskifte på kr 8 715 207 og er vurdert til den laveste av virkelig verdi og kostpris justert for endringer i valutakurs.

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | -1 167 551 | 89 239 |
| Endring i utsatt skatt | -652 346 | -784 719 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -1 819 897 | -695 480 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -5 986 662 | -3 215 127 |
| Permanente forskjeller | -9 261 855 | -4 574 473 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -805 182 | 33 792 |
| Mottatt konsernbidrag | 12 988 153 | 8 161 438 |
| Skattepliktig inntekt | -3 065 545 | 405 631 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -2 857 394 | -1 706 277 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 2 857 394 | 1 795 516 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 89 239 |

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Varige driftsmidler | 2 058 243 | 2 056 101 | -2 142 |
| Fordringer | -436 640 | -1 280 000 | -843 360 |
| Gevinst – og tapskonto | 0 | 40 320 | 40 320 |
| Sum | 1 621 603 | 816 421 | -805 182 |
| Aksjer og andre verdipapirer | -3 919 961 | -4 245 112 | -325 151 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -3 065 545 | 0 | 3 065 545 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -5 363 904 | -3 428 691 | 1 935 212 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -1 180 059 | -754 312 | 425 747 |



Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2023 | 200 000 | 51 960 647 | 52 160 647 |
| Pr. 01.01.2024 | 200 000 | 51 960 647 | 52 160 647 |
| Fisjoner og fusjon i året | -68 000 | -24 340 172 | -24 408 172 |
| Årets resultat | 0 | -4 166 765 | -4 166 765 |
| Konsernbidrag fra morselskap | 0 | 4 139 498 | 4 139 498 |
| Avsatt utbytte | | -3 000 000 | -3 000 000 |
| Pr. 31.12.2024 | 132 000 | 24 593 209 | 24 725 209 |

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskap på til sammen kr 7 681 104 og fra morselskap med kr 4 139 498.

Note 7 Pantstillelser

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 242 995 581 | 274 469 894 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 26 319 251 | 25 439 987 |
| Sum | 269 314 832 | 299 909 881 |
| Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler | | |
| Eiendommer - hjemmelsinnehaver Scandia AS | 32 514 853 | 49 791 853 |
| Eiendommer - andre hjemmelsinnehavere (aksjeeier eller andre tilknyttede selskaper) | 6 599 400 | 17 621 400 |
| Obligasjoner | 8 715 207 | 30 288 832 |
| Aksjer i datterselskaper | 77 686 850 | 77 686 850 |
| Lån til foretak i samme konsern | 113 701 762 | 104 270 956 |
| Sum | 239 218 071 | 279 659 891 |



Note 8 Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskaper

| | Kontor- kommune | Eier- andel | Anskaffelses kost | Balanseført verdi | Egenkapital pr 31.12 | Årets resultat |
|-------------------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|
| DATTERSELSKAP: | | | | | | |
| Thor Olsensgate 5B AS | Oslo | 100 % | 21 522 700 | 21 522 700 | 1 036 050 | 2 208 617 |
| Konkret AS | Oslo | 100 % | 45 765 188 | 45 765 188 | 23 178 560 | 21 686 |
| Bjorbekk Terrasse AS | Oslo | 100 % | 10 398 962 | 10 398 962 | 6 558 352 | 1 455 788 |
| Sum | | | 77 686 850 | 77 686 850 | | |
| TILKNYTTETE SELSKAPER: | | | | | | |
| Fiba Eiendom AS | Oslo | 50 % | 2 080 000 | 2 080 000 | 2 651 754 | 7 374 033 |
| Sum | | | 2 080 000 | 2 080 000 | | |

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr 223 393.

Bankinnskuddet i utenlandsk valuta er omregnet til kurs pr 31.12.2024.

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SCANDIA AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 200 | 660,0 | 132 000 |
| Sum | 200 | | 132 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------|----------|-----------|-------------|
| FIANE HOLDING AS | 200 | 100,0 | 100,0 |

Fiane Holding AS eies 100% av Frode Fiane (styrets leder/daglig leder).



Note 11 Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr 242 995 581 pr 31.12.2024. Alle lånene har et forfall på kortere enn 5 år frem i tid.

Gjeld i utenlandsk valuta er omregnet til kurs pr 31.12.2024.





Ausland & Bratlid AS Statsautorisert revisor

Ausland & Bratlid AS
Kystveien 40
N-4841 Arendal
Telefon 40 00 17 78
Web aub.no

Til generalforsamlingen i Scandia AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Scandia AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 166 765. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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. desember 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.



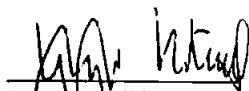
Ausland & Bratlid AS – statsautorisert revisor

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 30. juni 2025

Ausland & Bratlid AS


Yngvar Bratlid
statsautorisert revisor