



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 251 878
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHIBSTED EIENDOM AS
Forretningsadresse: Akersgata 55
0180 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Hofgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3, 14	86 654 000	81 141 000
Sum inntekter		86 654 000	81 141 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av varige driftsmidler	4	280 000	302 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		18 000
Annen driftskostnad	3, 6	88 951 000	81 603 000
Sum kostnader		89 230 000	81 922 000
Driftsresultat		-2 576 000	-781 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7, 8	7 496 000	6 196 000
Sum finansinntekter		7 496 000	6 196 000
Annen finanskostnad	7, 9	3 740 000	4 047 000
Sum finanskostnader		3 740 000	4 047 000
Netto finans		3 756 000	2 149 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 180 000	1 368 000
Skattekostnad på resultat	10	821 000	1 018 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		358 000	350 000
Årsresultat		358 000	350 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		358 000	350 000
Totalresultat		358 000	350 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			240 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		2 227 000	2 824 000
Udekket tap	11	-1 868 000	-242 474 000
Sum overføringer og disponeringer		358 000	350 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	9 342 000	9 068 000
Sum immaterielle eiendeler		9 342 000	9 068 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	116 000	396 000
Sum varige driftsmidler		116 000	396 000
Sum anleggsmidler		9 458 000	9 464 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12		114 000
Andre kortsiktige fordringer	12		
Konsernfordringer	8	88 686 000	343 738 000
Sum fordringer		88 686 000	343 852 000
Sum omløpsmidler		88 686 000	343 852 000
SUM EIENDELER		98 144 000	353 316 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 13	5 000 000	5 000 000
Overkurs	11	111 115 000	111 115 000
Annen innskutt egenkapital	11	348 614 000	348 614 000
Sum innskutt egenkapital		464 729 000	464 729 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-437 820 000	-434 296 000
Sum opptjent egenkapital		-437 820 000	-434 296 000
Sum egenkapital		26 909 000	30 433 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	46 509 000	46 286 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14	7 353 000	19 514 000
Sum avsetninger for forpliktelser		53 862 000	65 800 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	15		
Sum langsiktig gjeld		53 862 000	65 800 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 010 000	62 000
Betalbar skatt			
Skyldig offentlige avgifter		-162 000	-22 000
Kortsiktig konserngjeld	12		
Annen kortsiktig gjeld	14	16 526 000	257 044 000
Sum kortsiktig gjeld		17 373 000	257 083 000
Sum gjeld		71 235 000	322 884 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 144 000	353 316 000



Årsberetning 2023

Schibsted Eiendom AS

Org.nr: 964251878 MVA

Virksomhetens art og hvor den drives

Schibsted Eiendom AS har forretningskontor i Oslo. Selskapet er datterselskap av Schibsted ASA, og inngår i Schibsted konsernet. Konsernregnskap for Schibsted ASA fås utlevert ved henvendelse til selskapets kontor i Akersgata 55, Oslo.

Selskapet har som formål å eie og drive eiendomsmassen til Schibsted ASA. De seneste årene har Schibsted Eiendom AS' virksomhet gått over til å være hovedavtalepart i en del av de eksterne leieforholdene, med fremleie til selskap i Schibsted konsernet.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble i 2023 MNOK 86,7 mot MNOK 81,1 i 2022. Driftsresultatet ble MNOK -2,58 mot MNOK -0,78 i 2022. Årets resultat ble et overskudd på MNOK 0,36 mot et overskudd på MNOK 0,35 i 2022.

Schibsted Eiendom AS har per 31.12.23 en egenkapitalandel på 27,4% mot 8,6% per 31.12.22. Selskapets likviditet har vært tilfredsstillende i 2023.

Selskapet har i 2023 en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK -11,4 mot MNOK -9,1 i 2022. Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes endring i andre tidsavgrensingsposter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Markedsrisiko

Inntektene i Schibsted Eiendom AS kommer i hovedsak fra salg av tjenester til selskaper i konsernet. Den forretningsmessige risiko til selskapene det gjelder er spesielt knyttet til bevegelse i annonseinntektene som påvirkes av konjunkturer, konkurransesituasjon og utvikling strukturelt lokalt, nasjonalt og også globalt. Lesermarkedsinntekter påvirkes av pris, volum og andel digitale lesere og abonnenter.

Finansiell risiko

Selskapets eksponering for finansiell risiko er begrenset. Selskapets nåværende strategi innbefatter ikke bruk av finansielle instrumenter. For Schibsted Eiendom AS vil hovedsakelig utviklingen i rentenivået påvirke regnskapet, da selskapet har flytende rente på gjeld til konsernkontoordningen.

Kredittrisiko

Schibsted Eiendom AS har i hovedsak kunder som er selskaper under Schibsted konsern. Risikoen for at kundene ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lave tap på fordringer.



Likviditetsrisiko

Schibsted Eiendom AS inngår i Schibsteds konsernkontoordning i Danske Bank, et system som er opprettet for å bidra til optimal likviditetsstyring for Schibstedkonsernet. Systemet administreres av Schibsted ASA. Utestående er formelt å betrakte som en fordring Schibsted ASA har mot Schibsted Eiendom AS. Risikoen ved plasseringen i Schibsted ASA er vurdert og anses som lav.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var ingen ansatte i selskapet i 2023. Selskapets styre består av en mann og en kvinne. Daglig leder er mann. Per i dag er det ikke ansett som nødvendig med konkrete tiltak for å fremme likestilling.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider for å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Schibsted Eiendom AS inngår i Schibsted konsernets redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til Åpenhetsloven. Redegjørelsen inngår i Schibsted sin Annual Report 2022 som er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://schibsted.com/ir/>. Her vil også rapporten for 2023 publiseres.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2023 et overskudd på TNOK 358 som foreslåes anvendt ved:

Overført til udekket tap TNOK -1 868



Avsatt til konsernbidrag TNOK 2 227
Avsatt utbytte TNOK 0
Sum overføring TNOK 358

Styreansvarsforsikring

Styremedlemmer og ledelse i Schibsted Eiendom AS er dekket av Schibsted ASAs styreansvarsforsikring plassert hos flere internasjonale anerkjente forsikringsselskaper. Forsikringen omfatter styremedlemmers og ledelsens personlige juridiske ansvar, inkludert juridiske saksomkostninger.

Dekningen omfatter også ansatte i ledende stillinger eller ansatte som blir navngitt i en sak eller etterforskning, eller er navngitt i et krav sammen med en direktør eller funksjonær. Dekningen er utvidet til å omfatte medlemmer av selskapets revisjonsutvalg, kompetanseutvalg og andre ledelses- eller styreutvalg.

Oslo, 3. april 2024

Per Christian Mørland
styrets leder

Anders Hofgaard
daglig leder

Kristin Skogen Lund
styremedlem



Årsrapport for 2023 Schibsted Eiendom AS

ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- NOTER
- KONTANTSTRØM



RESULTATREGNSKAP

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2, 3, 14	86 654	81 141
Sum driftsinntekter		86 654	81 141
Avskrivning av varige driftsmidler	4	280	302
Nedskrivning av varige driftsmidler	4	0	18
Annen driftskostnad	3, 6	88 951	81 603
Sum driftskostnader		89 230	81 922
Driftsresultat		-2 576	-781
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	7, 8	7 496	6 196
Annen finanskostnad	7, 9	3 740	4 047
Resultat av finansposter		3 756	2 149
Resultat før skattekostnad		1 180	1 368
Skattekostnad på resultat	10	821	1 018
Resultat		358	350
Årsresultat		358	350
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	11	-1 868	-242 474
Avsatt til utbytte		0	240 000
Avsatt konsernbidrag		2 227	2 824
Sum overføringer		358	350



BALANSE

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	10	9 342	9 068
Sum immaterielle eiendeler		9 342	9 068
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	116	396
Sum varige driftsmidler		116	396
Sum anleggsmidler		9 458	9 464
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	12	0	114
Innskudd konsernkontoordning	8	88 686	343 738
Sum fordringer		88 686	343 852
Sum omløpsmidler		88 686	343 852
Sum eiendeler		98 144	353 316



BALANSE

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11, 13	5 000	5 000
Overkurs	11	111 115	111 115
Annen innskutt egenkapital	11	348 614	348 614
Sum innskutt egenkapital		464 729	464 729
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-437 820	-434 296
Sum opptjent egenkapital		-437 820	-434 296
Sum egenkapital		26 909	30 433
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	9	46 509	46 286
Andre avsetninger for forpliktelser	14	7 353	19 514
Sum avsetning for forpliktelser		53 862	65 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 010	62
Skyldig offentlige avgifter		-162	-22
Annen kortsiktig gjeld	14	16 526	257 044
Sum kortsiktig gjeld		17 373	257 083
Sum gjeld		71 235	322 884
Sum egenkapital og gjeld		98 144	353 316

Oslo, 03.04.2024
Styret i Schibsted Eiendom AS

Per Christian Mørland
styreleder

Kristin Skogen Lund
styremedlem

Anders Hofgaard
daglig leder



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Schibsted Eiendom AS konsolideres inn i morselskapet Schibsted ASAs konsernregnskap. Konsernregnskap for Schibsted ASA er tilgjengelig på Schibsteds internettside www.schibsted.com, eller ved henvendelse til konsernadministrasjonen i Schibsted ASA, Akersgata 55, 0180 Oslo.

Inntektsføring

Driftsinntekter består i all hovedsak av husleie som faktureres forskuddsvis per måned og inntektsføres lineært over leieperioden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til dagskurs.

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens endring i utsatt skatt og periodens betalbare skatter. Utsatt skatt/skattefordeler beregnet av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier ved periodens slutt. Skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller, samt skattemessig underskudd som reverseres eller kan reverseres i samme periode, blir utlignet og ført netto og gir grunnlag for utsatt skattefordel.

Selskapets samlede skattefordel er beregnet ut fra en skattesats på 22 %. Utsatt skattefordel som er sannsynliggjort gjennom fremtidig inntjening er balanseført som immateriell eiendel.

Kundefordringer

Kundefordringer vurderes til virkelig verdi hensyntatt forventede tap på fordringer.

Klassifisering

Eiendeler og gjeld knyttet til virksomhetens varekretsløp klassifiseres som henholdsvis omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke er knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld dersom de er av kortsiktig art, normalt med forfall innen ett år. Aksjer og investeringer som ikke er til varig eie klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler og øvrig gjeld som langsiktig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost med fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer direkte og indirekte kostnader som kan henføres til utvikling av eiendelen. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Vedlikehold kostnadsføres i takt med at vedlikeholdet utføres. Utgifter til oppgradering balanseføres som en del av kostpris og avskrives over driftsmidlets gjenværende økonomiske levetid. Utgifter i forbindelse med tiltak til forbedring av det indre og ytre miljøet kostnadsføres når de påløper med mindre tiltakene medfører økning av kapasitet, produktivitet eller økonomisk levetid for anlegg.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler nedskrives dersom verdien i balansen overstiger gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og nåverdien av de fremtidige kontantstrømmer eiendelen forventes å genere. Reversering av nedskrivning foretas dersom grunnlag for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Leieavtaler

Leieavtaler klassifiseres som finansielle eller operasjonelle med basis i avtalens reelle innhold. Dersom det vesentligste av de økonomiske rettigheter og forpliktelser knyttet til det underliggende leieobjektet

SCHIBSTED EIENDOM AS

SIDE 5



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

overføres til Schibsted klassifiseres leieavtalen som finansiell. Driftsmidler i finansielle leieavtaler balanseføres og avskrives planmessig som varige driftsmidler. Avdragsdelen av leieforpliktelsen medtas i langsiktig rentebærende gjeld. Gjelden reduseres løpende med betalt leie fratrukket renteelementet i leien. Andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle, og årlig leasingsavgift kostnadsføres som leiekostnad.

Pensjonskostnader

Schibsted Eiendom AS har i henhold til NRS 6 valgt å anvende målereglene og reglene om resultatspesifikasjon i IAS 19R - Ytelser til ansatte.

Ytelserbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Som følge av anvendelse av IAS 19R, beregnes periodens netto rentekostnad ved å anvende diskonteringsrenten for forpliktelsen i begynnelsen av perioden på netto forpliktelse. Netto rentekostnad består derfor av rente på forpliktelsen og avkastning på midlene, begge beregnet med diskonteringsrenten.

Endringer i netto pensjonsforpliktelse som følge av premiebetalinger og utbetaling av pensjon hensyntas. Forskjellen mellom faktisk avkastning på pensjonsmidlene og den resultatførte innregnes med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

Periodens pensjonsopptjening og netto renteinntekt (-kostnad) resultatføres umiddelbart. Periodens pensjonsopptjening er klassifisert som lønnskostnader i resultatregnskapet, mens netto renteinntekt (-kostnad) klassifiseres som finanspost. Verdiendringer, både midler og forpliktelser, innregnes med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

Kostnad ved tidligere perioders pensjonsopptjening, som er endringen i nåverdien av den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen som resultat av en endring av eller avkorting i en ordning, innregnes når endringen eller avkorting skjer. En endring av en ordning skjer når en ytelsesbasert pensjonsordning innføres eller trekkes tilbake eller ytelsene under en eksisterende ytelsesbasert pensjonsordning endres. En avkorting skjer når antallet ansatte som omfattes av en ordning reduseres i vesentlig grad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato. I 2023 er behandlingen av konsernkontoordning endret i kontantstrømoppstillingen. Tidligere har dette inngått i kontanter og kontantekvivalenter, mens dette nå behandles som konsernmellomværende og presenteres som en finansierings- og investeringsaktivitet. Sammenligningstall for fjoråret er endret tilsvarende.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 2 Salgsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	86 654	81 141
Sum salgsinntekter	86 654	81 141

Note 3 Nærstående parter

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 12.

Schibsted Eiendom AS har forretningsmessige avtaler med andre selskaper i Schibsted konsernet. Alle transaksjoner er priset basert på markedsmessige vurderinger og er gjennomført under prinsipp om armlengdes avstand.

Salg av varer og tjenester til nærstående parter består i hovedsak av leieinntekter.

Salg av varer og tjenester	2023	2022
Andre nærstående selskap	72 187	67 898
Sum	72 187	67 898

Kjøp av varer og tjenester	2023	2022
Morselskap	34	0
Andre nærstående selskap	443	197
Sum	477	197

Note 4 - Varige driftsmidler

	Påkostning leide lokaler	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	36	7 047	7 084
Avgang varige driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	36	7 047	7 084
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	36	6 633	6 670
Årets avskrivninger	0	280	280
Avgang i år	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	36	6 913	6 949
Akkumulerte nedskrivninger 01.01.2023	0	18	18
Årets nedskrivninger	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	18	18
Balansført verdi 31.12.2023	0	116	116

Økonomisk levetid 5-10 år 3-8 år

SCHIBSTED EIENDOM AS

SIDE 7



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Avskrivningsplan Lineær Lineær

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har i regnskapsåret 2023 ikke vært ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret. Nåværende daglig leder er ansatt i Schibsted Norge AS og mottar ikke honorar for sin stilling som daglig leder i Schibsted Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	67	74
Sum godtgjørelse til revisor	67	74

Alle beløp er uten mva

Note 6 Andre driftskostnader

	2023	2022
Kjøp av tjenester	339	326
Husleie og eiendomsdrift	88 158	81 081
Øvrige driftskostnader	453	196
Sum andre driftskostnader	88 951	81 603

Note 7 Finansinntekter og kostnader

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt	7 496	6 196
Sum finansinntekter	7 496	6 196
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnad	796	1 091
Rentekostnad pensjoner	1 186	784
Annen finanskostnad*	1 758	2 172
Sum finanskostnader	3 740	4 047

*Gjelder justering av UB forpliktelse på fremleietap for Sandakerveien 121 på grunn av endring i KPI og diskonteringsrente, jfr. note 14.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 8 Konsernkontoordning, bankinnskudd o.l

Konsernkontosystemet

Schibsted Eiendom AS driftskonto i Danske Bank inngår i Schibsteds konsernkontoordning. Konsernkontosystemet er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for Schibsted konsernet.

Schibsted Eiendom AS har pr. 31.12.2023 innestående TNOK 88 686 (TNOK 343 738 i 2022) på underkonti i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av Schibsted ASA. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som Schibsted Eiendom AS har på Schibsted ASA. Schibsted Eiendom AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift. Konsernkontoordningen er klassifisert som en fordring.

Det er i 2023 inntektsført TNOK 7 496 i renteinntekter relatert til konsernkontoordningen (TNOK 6 196 i 2022).



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 9 Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsforpliktelse knyttet til eieravtale som ikke er dekket gjennom forsikringsordninger.

Pensjonskostnad

Årets pensjonskostnad er beregnet på grunnlag av de økonomiske og aktuariemessige forutsetninger ved årets begynnelse. Brutto pensjonsforpliktelser er beregnet på grunnlag av de økonomiske og aktuariemessige forutsetninger ved årets slutt.

Selskapet anvender målereglene og reglene om resultatpesifikasjon i IAS 19 R - Ytelser til ansatte. Diskonteringsrenten fastsettes med referanse til foretaksobligasjoner.

Netto pensjonskostnad	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening inkl. arbeidsgiveravgift	0	0
Administrasjonskostnader utover kostnader knyttet til forvaltning av midlene	0	0
Netto rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 186	784
Planendring/engangs effekter	0	0
Netto pensjonskostnad ytelsesordninger	1 186	784
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	137	90
Sum pensjonskostnad for selskapet	1 186	784
Herav inkludert i linjen "Finanskostnader"	1 186	784
Netto pensjonsforpliktelse	2023	2022
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12	46 509	46 286
Netto pensjonsforpliktelse	46 509	46 286
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	5 405	5 373
Herav netto pensjonsforpliktelser knyttet til usikrede ordninger	46 509	46 286
Endring i pensjonsforpliktelser som følge av estimatavvik innregnet direkte i annen egenkapital	2 122	259
22% skatt.	-467	-57
Netto effekt innregnet direkte i annen egenkapital, se note 11	-1 655	-202
Økonomiske forutsetninger	2023	2022
Diskonteringsrente foretaksobligasjoner (OMF)	3,10%	3,00%
Gjennomsnittlig lønnsvekst inkl. karrieretillegg	3,50%	3,50%
Regulering av pensjon under opptjening i folketrygden	3,25%	3,25%
Min. pensjonsregulering etter foretakspensjonsloven	1,80%	1,50%
Arbeidsgiveravgift	14,10%	14,10%

Forpliktelse pr. 31.12.2023 beregnet basert på dødelighetstariff K2013/KU.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	628	796
Endring i utsatt skattefordel	-274	165
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av estimatavvik pensjon	467	57
Skattekostnad ordinært resultat	821	1 018
Skattepliktig inntekt:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	1 180	1 368
Permanente forskjeller	2 554	3 261
Estimatavvik pensjon	-2 122	-259
Endring i midlertidige forskjeller	1 244	-750
Avgitt konsernbidrag	-2 855	-3 620
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	628	796
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-628	-796
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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-5 090	-6 353	-1 264
Gevinst - og tapskonto	9 136	11 420	2 284
Pensjonspremie/-forpliktelse	-46 509	-46 286	223
Sum	-42 463	-41 219	1 244
Utsatt skattefordel	-9 342	-9 068	-274

Forklaring på hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 22%

	2023	2022
Beregnet skatt av resultat før skatt	260	301
Skatteeffekt av permanente forskjeller	562	717
Sum	821	1 018
Effektiv skattesats	69,6 %	74,4 %



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2023	5 000	111 115	348 614	-434 296	30 433
Aktuarielle gevinster og tap vedrørende pensjonsforpliktelsen				-1 655	-1 655
Mottatt/avgitt konsernbidrag				-2 227	-2 227
Årets resultat				358	358
Avsatt utbytte				0	0
Egenkapital pr 31.12.2023	5 000	111 115	348 614	-437 820	26 909

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	114	0	0
Konsernkontoordning	88 686	343 738	0	0
Sum	88 686	343 852	0	0

Kortsiktig gjeld	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
Morselskap	2 855	3 620	0	0
Foretak i samme konsern	0	0	24	12
Sum	0	0	24	12

Note 13 Aksjekapital

Aksjekapitalen på kr 5 000 000 består av 50 000 aksjer à kr 100.

EIERSTRUKTUR

Aksjonær pr. 31.12.2023 var:

Navn	Antall	Eierandel
Schibsted ASA	50 000	100%
Totalt antall aksjer	50 000	100%



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 14 Andre avsetninger for forpliktelser

Av andre avsetninger for forpliktelse gjelder 21,0 mill. sannsynlig fremtidig tap knyttet til langsiktig leiekontrakt. Beste estimat av tapet på fremleiekontraktene er balanseført.

Sandakerveien 121

Aksjepost, tomt og bygning i Sandakerveien 121 ble i mai 2010 solgt med en regnskapsmessig gevinst på 440,6 mill. Schibsted Eiendom inngikk en avtale med den nye eieren om tilbakeleie av de samme lokalene i 15 år uten rett til oppsigelse. Eiendommen ble fremleiet til Schibsted Trykk Oslo AS i henhold til gammel kontrakt hvor gjenværende leieperiode var ca. 15 år og Schibsted Eiendom ville få et fremleietap på 133,2 mill. Dette tapet ble ført til reduksjon i den regnskapsmessige gevinsten i 2010.

Den regnskapsmessige forpliktelsen løses opp over fremleieperioden slik at avsetningen inntektsføres i takt med det årlige tapet på fremleiekontrakten.

Per 31.12.2023 er 13,7 mill. klassifisert som kortsiktig gjeld for inntektsføring i 2024, og 7,4 mill. er klassifisert som langsiktig gjeld for inntektsføring i senere perioder.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det ble 22. mars 2024 inngått en avtale mellom Schibsted ASA og deres største aksjonær, Stiftelsen Tinius om å overdra Schibsted ASA sitt forretningsområde "News Media" til stiftelsen. Om transaksjonen gjennomføres innebærer dette at Schibsted-konsernet deles i to konsern: ett mediekonsern eid av Stiftelsen Tinius og ett gjenværende børsnotert konsern. Schibsted Eiendom AS vil da bli overdratt til Stiftelsen Tinius, og dette representerer vesentlige endringer i selskapets eierstruktur som vil kunne påvirke både økonomiske og operative forhold.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

2023

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		1 180	1 368
Ordinære avskrivninger	4	280	302
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	12	1 062	805
Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	9	-1 899	-2 130
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-12 054	-9 455
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-11 432	-9 092
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Inn/utbetalinger konsernkontoordning	8	255 052	9 092
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		255 052	9 092
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av utbytte		-240 000	0
Utbetaling av konsernbidrag		-3 620	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-243 620	0
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		0	0



Til generalforsamlingen i Schibsted Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schibsted Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, og av dets resultater 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 3. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Eivind Nilsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Nilsen, Eivind	BANKID	2024-04-03 20:49

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.