



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2021 - 31.08.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristian Nordtømme  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.11.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.12.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2, 3	67 243 549	64 975 123
Verdiregulering investeringseiendom	2, 7, 8	-20 000 000	95 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 243 549</b>	<b>159 975 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad	4, 5	316 400	413 252
<b>Sum kostnader</b>		<b>316 400</b>	<b>413 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 927 149</b>	<b>159 561 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			12
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>12</b>
Annen rentekostnad		24 375 000	24 375 890
Annen finanskostnad		168 504	162 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 543 504</b>	<b>24 538 256</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 543 504</b>	<b>-24 538 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 383 645</b>	<b>135 023 627</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 097 387	30 868 941
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/ fra annen egenkapital		-12 570 435	67 397 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 570 435</b>	<b>67 397 799</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3, 7, 8, 11	1 200 000 000	1 220 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	11	<b>1 200 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 200 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring på konsernselskap			517 338
Andre fordringer		553 893	436 520
<b>Sum fordringer</b>		<b>553 893</b>	<b>953 858</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 15	29 628 520	28 132 360
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 628 520</b>	<b>28 132 360</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 182 413</b>	<b>29 086 218</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 230 182 413</b>	<b>1 249 086 218</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	690 000	690 000
Overkurs	10	4 803 203	4 803 203
Annen innskutt egenkapital	10	122 666	122 666



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 615 869</b>	<b>5 615 869</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	10	324 234 834	339 834 834
Annen egenkapital	10	52 130 015	49 100 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>376 364 849</b>	<b>388 935 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>381 980 718</b>	<b>394 551 154</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	136 656 094	136 582 389
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>136 656 094</b>	<b>136 582 389</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11, 12, 15	649 455 298	649 286 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>649 455 298</b>	<b>649 286 794</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>786 111 392</b>	<b>785 869 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 975	222 914
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		4 494 055	4 173 561
Utbytte	13	7 500 000	18 400 000
Kortsiktig konserngjeld	13	27 380 376	23 534 471
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		5 894 231	5 543 269
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 090 303</b>	<b>68 665 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>848 201 695</b>	<b>854 535 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 230 182 413</b>	<b>1 249 086 219</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 946944

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2021 - 31.08.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristian Nordtømme  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.11.2022

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 15.12.2022

---

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



Organisasjonsnr: 921 564 651  
SJØLIVET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2, 3	67 243 549	64 975 123
Verdiregulering investeringseiendom	2, 7, 8	-20 000 000	95 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 243 549</b>	<b>159 975 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad	4, 5	316 400	413 252
<b>Sum kostnader</b>		<b>316 400</b>	<b>413 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 927 149</b>	<b>159 561 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			12
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>12</b>
Annen rentekostnad		24 375 000	24 375 890
Annen finanskostnad		168 504	162 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 543 504</b>	<b>24 538 256</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 543 504</b>	<b>-24 538 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 097 387	30 868 941
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/ fra annen egenkapital		-12 570 435	67 397 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 570 435</b>	<b>67 397 799</b>



Organisasjonsnr: 921 564 651  
SJØLIVET EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Varige driftsmidler

Investeringseiendom 3, 7, 8, 1 200 000 000 1 220 000 000

Sum varige driftsmidler 11 1 200 000 000 1 220 000 000

Sum anleggsmidler 1 200 000 000 1 220 000 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Fordring på konsernselskap 517 338

Andre fordringer 553 893 436 520

Sum fordringer 553 893 953 858

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 9, 15 29 628 520 28 132 360

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 29 628 520 28 132 360

Sum omløpsmidler 30 182 413 29 086 218

SUM EIENDELER 1 230 182 413 1 249 086 218

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 10 690 000 690 000

Overkurs 10 4 803 203 4 803 203

Annen innskutt egenkapital 10 122 666 122 666

Sum innskutt egenkapital 5 615 869 5 615 869

##### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster 10 324 234 834 339 834 834

Annen egenkapital 10 52 130 015 49 100 450

Sum opptjent egenkapital 376 364 849 388 935 284

Sum egenkapital 381 980 718 394 551 154



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	136 656 094	136 582 389
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>136 656 094</b>	<b>136 582 389</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11, 12, 1	649 455 298	649 286 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>649 455 298</b>	<b>649 286 794</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>786 111 392</b>	<b>785 869 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 975	222 914
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		4 494 055	4 173 561
Utbytte	13	7 500 000	18 400 000
Kortsiktig konserngjeld	13	27 380 376	23 534 471
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		5 894 231	5 543 269
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 090 303</b>	<b>68 665 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>848 201 695</b>	<b>854 535 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 230 182 413</b>	<b>1 249 086 219</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



Organisasjonsnr: 921 564 651  
SJØLIVET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Sjølivet Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sjølivet Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 16 286 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. august 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Pennco Dokumentnøkkel: AY107-JDUD0-64DIA-YDYXM-2CLYE-WOCKL



Revisors beretning 2022 for Sjølivet Eiendom AS



Oslo, 9. november 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AYT07-JDUDO-64DIA-YDYXM-2CLYE-WOCKL



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-11-10 14:00:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AY707-JDUDO-64DIA-YDYXM-2CLYE-WOCKL

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Årsregnskap 2022

## Sjølivet Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 921 564 651**



## Resultatregnskap Sjølivet Eiendom AS

ÅRSRESULTAT	NOTE	01.09.2021-31.08.2022	01.09.2020-31.08.2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter	2, 3	67 243 549	64 975 123
Verdiregulering investeringseiendom	2, 7, 8	-20 000 000	95 000 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>47 243 549</b>	<b>159 975 123</b>
Annen driftskostnad	4, 5	316 400	413 252
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>316 400</b>	<b>413 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 927 149</b>	<b>159 561 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	12
Annen rentekostnad		24 375 000	24 375 890
Annen finanskostnad		168 504	162 366
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-24 543 504</b>	<b>-24 538 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 383 645</b>	<b>135 023 627</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 097 387	30 868 941
<b>Ordinært resultat</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>16 286 258</b>	<b>104 154 686</b>
Avsatt til utbytte		7 500 000	18 400 000
Avsatt konsernbidrag		21 356 693	18 356 888
Avsatt til/ fra annen egenkapital		-12 570 435	67 397 798
Sum overføringer		16 286 258	104 154 687



**Balanse**  
**Sjølivet Eiendom AS**

<b>EIENDELER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringseiendom	3, 7, 8, 11	1 200 000 000	1 220 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	11	<b>1 200 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 200 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring på konsernselskap		0	517 338
Andre fordringer		553 893	436 520
<b>Sum fordringer</b>		<b>553 893</b>	<b>953 858</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 15	29 628 520	28 132 360
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 182 413</b>	<b>29 086 218</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 230 182 413</b>	<b>1 249 086 218</b>



### Balanse Sjølivet Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	690 000	690 000
Overkurs	10	4 803 203	4 803 203
Annen innskutt egenkapital	10	122 666	122 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 615 869</b>	<b>5 615 869</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	10	324 234 834	339 834 834
Annen egenkapital	10	52 130 015	49 100 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>376 364 849</b>	<b>388 935 284</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>381 980 718</b>	<b>394 551 154</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	136 656 094	136 582 389
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>136 656 094</b>	<b>136 582 389</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11, 12, 15	649 455 298	649 286 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>649 455 298</b>	<b>649 286 794</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 975	222 914
Skyldig offentlige avgifter		4 494 055	4 173 561
Utbytte	13	7 500 000	18 400 000
Påløpte renter		16 791 667	16 791 667
Annen kortsiktig gjeld		5 894 231	5 543 269
Gjeld til konsernselskaper	13	27 380 376	23 534 471
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 090 303</b>	<b>68 665 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>848 201 695</b>	<b>854 535 065</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 230 182 413</b>	<b>1 249 086 219</b>



**Balanse**  
**Sjølivet Eiendom AS**  
Oslo, 07.11.2022

---

Nils Peter Gotthardsson  
styreleder

---

Jørgen Ganer  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling Sjølivet Eiendom AS

	NOTE	ÅR 2022	2021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		22 383 645	135 023 627
Verdiregulering eiendom, anlegg og utstyr		20 000 000	-95 000 000
Endring i leverandørgjeld		-192 939	222 914
Endring i andre tidsavgrensningsposter		5 244 983	550 408
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>47 435 689</b>	<b>40 796 949</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Inn- og utbetalinger ved opptak og nedbetaling av kortsik		-4 005 059	-6 274 098
Utbetalinger av utbytte		-18 400 000	-46 200 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-23 534 471	-16 623 386
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-45 939 530</b>	<b>-69 097 484</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>1 496 159</b>	<b>-28 300 535</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	<b>9</b>	28 132 360	56 432 895
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>9</b>	<b>29 628 520</b>	<b>28 132 360</b>



## 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:

- Investerings eiendommer 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 investerings eiendom til virkelig verdi og amortisering av obligasjonslån. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



## Klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Selskapet klassifiserer en eiendel som et omløpsmiddel når det:

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

Eller

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

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

Selskapet klassifiserer gjeld som kortsiktig når forpliktelsen:

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

Eller

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

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

## Skatt

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

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

## Leieavtaler

### Vesentlige regnskapsprinsipper

#### Identifisering av en leieavtale

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

#### Selskapet som leietaker

Selskapet har ingen kontrakter hvor selskapet er leietaker.



## Selskapet som utleier

### Atskillelse av bestanddelene i en leiekontrakt

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

### Klassifisering av leieavtaler

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

Selskapet som utleier har ingen finansielle leieavtaler.

### Operasjonelle leieavtaler

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

### Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Verdsettelsen er utarbeidet ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. En endring i bruk av eiendommen inntreffer kun hvis eiendommen møter, eller slutter å møte, definisjonen av investerings eiendom og det foreligger bevis for endret bruk. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom eller varelager vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen regnskapsføres som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

### Finansielle instrumenter

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



## Finansielle eiendeler

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

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

## Finansielle forpliktelser

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

### Lån og forpliktelser

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

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

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

## Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

## Kontanter og kontantekvivalenter

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

## Egenkapital

### Annen egenkapital

#### Fond for urealiserte gevinster

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

## Avsetninger

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



## Betingede forpliktelser og eiendeler

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

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

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

## Hendelser etter balansedagen

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



## NOTE 2 INNTEKTER

BankID Signing  
Peter Gotthardsson  
2022-11-08

BankID Signing  
Jørgen Ganer  
2022-11-08

Pr. Virksomhetsområde	2022	2021
Leieinntekter	67 243 549	64 975 123
Verdiregulering investeringseiendom	-20 000 000	95 000 000
<b>Sum</b>	<b>47 243 549</b>	<b>159 975 123</b>

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	2022
Leieinntekter fra investeringseiendom	67 243 549
<b>Total</b>	<b>67 243 549</b>

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

	31.08.2022
Mindre enn 1 år	67 572 115
1-2 år	67 572 115
2-3 år	67 572 115
3-4 år	67 572 115
4-5 år	67 572 115
Mer enn 5 år	270 288 462
<b>Total</b>	<b>608 149 038</b>

## NOTE 4 SPESIFIKASJON AV DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Revisjonshonorar	45 409	53 482
Konsulenthonorarer	38 000	0
Kostnader som viderefaktureres	57 774	77 231
Andre driftskostnader	175 217	282 539
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>316 400</b>	<b>413 252</b>

Godtgjørelse til revisor	31.08.2022	31.08.2021
Lovpålagt revisjon	40 659	46 782
Annen regnskapsmessig bistand	4 750	2 200
Annen skattemessig bistand	0	4 500
<b>Totalt</b>	<b>45 409</b>	<b>53 482</b>



Merverdiavgift er ikke inkludert i honoraret.



## NOTE 5 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER M.M.

Det er ingen ansatte i selskapet. Sjølivet Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke utbetalt honorarer til styre eller andre nærstående.

## NOTE 6 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 023 683	5 177 583
Endring i utsatt skatt	73 704	25 691 358
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 097 387</b>	<b>30 868 941</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	22 383 645	135 023 627
Permanente forskjeller	5 331 745	5 289 748
Endring i midlertidige forskjeller	-335 015	-116 778 904
Avgitt konsernbidrag	-27 380 376	-23 534 471
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 023 683	5 177 584
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 023 683	-5 177 584
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>ENDRING</b>
Varige driftsmidler	620 988 961	620 577 844	-411 118
Gevinst – og tapskonto	-369 605	-462 006	-92 401
Andre forskjeller	544 702	713 206	168 504
<b>Sum</b>	<b>621 164 058</b>	<b>620 829 044</b>	<b>-335 015</b>
Avskåret rentefradrag	-11 445 579	-11 445 579	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 445 579	11 445 579	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>621 164 058</b>	<b>620 829 044</b>	<b>-335 015</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>136 656 093</b>	<b>136 582 390</b>	<b>-73 703</b>



## NOTE 7 INVESTERINGSEIENDOM

BankID Signing  
Peter Gotthardsson  
2022-11-08

BankID Signing  
Jørgen Ganer  
2022-11-08

	2022	2021
Pr. 01.09	1 220 000 000	1 125 000 000
Tilgang fra kjøp	0	0
Tilgang fra virksomhetssammenslutninger	0	0
Påkostninger	0	0
Netto endringer i virkelig verdi	-20 000 000	95 000 000
<b>Pr. 31.08.</b>	<b>1 200 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>

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, estimerer 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:

	2022	2021
Diskonteringsrente (%)	5,40	5,15
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 31.08.2022. 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.

	2022	2021
Leieinntekter	67 243 549	64 975 123
Endring virkelig verdi av investerings eiendom	-20 000 000	95 000 000
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	0	0
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	0	0
<b>Resultat fra investerings eiendom bokført til virkelig verdi</b>	<b>47 243 549</b>	<b>159 975 123</b>



## NOTE 8 INFORMASJON OM VIRKELIG VERDI

BankID Signing  
Peter Gotthardsson  
2022-11-08

BankID Signing  
Jørgen Ganer  
2022-11-08

Investeringseiendom måles til virkelig verdi over resultatet basert på en uavhengig eksternt 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	2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Investeringseiendom	1 200 000 000	0	0	1 200 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 200 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 200 000 000</b>

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

Diskonteringsfaktor: 5,40%

Endring i diskonteringsfaktoren kan påvirke verdsettelsen av investeringseiendom i vesentlig grad. En økning i diskonteringsfaktoren med 0.25 prosentpoeng, gitt at alle andre faktorer holdes konstant, ville ha redusert resultat før skatt med ca MNOK 50 og resultat etter skatt med ca MNOK 39. Tilsvarende ville en 0.25 prosentpoeng reduksjon i diskonteringsfaktor ført til en økning i resultat før skatt med ca MNOK 57, og resultat etter skatt med ca MNOK 44,5.

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

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

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

## NOTE 9 BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

	2022	2021
Bundne midler	0	0
Øvrige bankinnskudd og kontanter	29 628 520	28 132 360
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>29 628 520</b>	<b>28 132 360</b>

Selskapet har ingen ubenyttede kredittfasiliteter per 31.08.2022.



## NOTE 10 EGENKAPITAL, AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON



	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Sum egenkapital
<b>IB 01.09.2020</b>	<b>690 000</b>	<b>4 803 202</b>	<b>122 666</b>	<b>71 202 651</b>	<b>265 734 834</b>	<b>342 553 354</b>
Resultat 2021				104 154 686		104 154 686
Verdiregulering				-74 100 000	74 100 000	0
Tillggsutbytte				-15 400 000		-15 400 000
Konsernbidrag				-18 356 888		-18 356 888
Utbytte				-18 400 000		-18 400 000
<b>UB 31.08.2021</b>	<b>690 000</b>	<b>4 803 202</b>	<b>122 666</b>	<b>49 100 450</b>	<b>339 834 834</b>	<b>394 551 152</b>
Åres resultat				16 286 258		16 286 258
Verdiregulering				15 600 000	-15 600 000	0
Konsernbidrag				-21 356 693		-21 356 693
Utbytte				-7 500 000		-7 500 000
<b>UB 31.08.2022</b>	<b>690 000</b>	<b>4 803 202</b>	<b>122 666</b>	<b>52 130 015</b>	<b>324 234 834</b>	<b>381 980 716</b>

### 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 11 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.08.2022	31.08.2021
Obligasjonslån - Nordic Trustee ASA	649 455 298	649 286 794
Påløpte renter	16 791 667	16 791 667
<b>Sum</b>	<b>666 246 965</b>	<b>666 078 461</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Investerings eiendom	1 200 000 000	1 220 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 200 000 000</b>	<b>1 220 000 000</b>

Sjølivet Eiendom AS har forpliktelser (finansielle covenants) i pantelånsavtalene som knytter seg til LTV-ratio, se note 12. Per 31.08.2022 tilfredsstilte selskapet disse kravene.



## NOTE 12 LANGSIKTIG RENTEBÆRENDE GJELD



	Valuta	Rente	Løpetid	Forfall	31.08.2022	31.08.2021
Obligasjonslån - Nordic						
Trustee ASA	NOK	3,75%	10 år	22.12.2025	-650 000 000	-650 000 000
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>					<b>-650 000 000</b>	<b>-650 000 000</b>

### 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 31.08.2022.

## NOTE 13 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Fordringer	2022	2021
Kortsiktig fordring på Sjølivet Invest AS	0	517 338
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>517 338</b>

Gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld til Sjølivet Invest AS	22 476 118	21 679 452
Kortsiktig gjeld til Sjølivet Holding AS	4 904 258	1 855 019
Avsatt utbytte til Sjølivet Holding AS	7 500 000	18 400 000
	<b>34 880 376</b>	<b>41 934 471</b>



## NOTE 14 FINANSIELLE INSTRUMENTER - FINANSIELL RISIKO OG LEDELSENS MÅL (\*\*) 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 31.08.2022 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.

### Forordringer 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 31.08.2022 forelå det ingen forfalte fordringer.

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



## NOTE 15 FINANSIELLE INSTRUMENTER - KLASSIFISERING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER



	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
<b>31.08.2022</b>		
<b>Eiendeler</b>		
Fordringer	553 893	553 893
Fordringer på selskap i samme konsern	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter	29 628 520	29 628 520
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>30 182 413</b>	<b>30 182 413</b>
<b>Forpliktelser</b>		
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>		
Obligasjonslån	649 455 298	649 455 298
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>		
Leverandørgjeld	29 975	29 975
Annen kortsiktig gjeld	62 060 328	62 060 328
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>711 545 601</b>	<b>711 545 601</b>
	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
<b>31.08.2021</b>		
<b>Eiendeler</b>		
Fordringer	436 520	436 520
Fordringer på selskap i samme konsern	517 338	517 338
Kontanter og kontantekvivalenter	28 132 360	28 132 360
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>29 086 218</b>	<b>29 086 218</b>
<b>Forpliktelser</b>		
<b>Rentebærende gjeld og lån</b>		
Obligasjonslån	649 286 794	649 286 794
<b>Andre finansielle forpliktelser</b>		
Leverandørgjeld	222 914	222 914
Annen kortsiktig gjeld	68 442 968	68 442 968
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>717 952 676</b>	<b>717 952 676</b>

## NOTE 16 KONSERNREGNSKAP

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

Family Holding i Alvik AB  
Esplanaden 23  
852 36 Sundsvall