



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 970 447
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SPITSBERGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	9170 LONGYEARBYEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2024

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 268 484	5 989 170
Sum inntekter		11 268 484	5 989 170
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	1 588
Annen driftskostnad		662 221	2 957 724
Sum kostnader		662 221	2 959 312
Driftsresultat		10 606 263	3 029 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
Annen renteinntekt		72 311	389 863
Sum finansinntekter		72 311	389 863
Annen rentekostnad		6 706 607	2 842 007
Sum finanskostnader		6 706 607	2 842 007
Netto finans		-6 634 296	-2 452 144
Resultat før skattekostnad		3 971 967	577 714
Skattekostnad		2 056 637	558 680
Årsresultat		1 915 330	19 034
Verdiendring investeringseiendommer		8 882 012	2 885 174
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		8 882 012	2 885 174
Totalresultat		10 797 342	2 904 208
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		7 460 890	2 407 680
Udekket tap		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 336 452	496 528
Sum overføringer og disponeringer		10 797 342	2 904 208



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom		177 530 681	94 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		0	0
Sum varige driftsmidler		177 530 681	94 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	4 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 600 000
Sum anleggsmidler		177 530 681	99 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		502 776	90 204
Andre kortsiktige fordringer		52 128	0
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		554 904	90 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 376	8 439 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 376	8 439 766
Sum omløpsmidler		1 225 280	8 529 970
SUM EIENDELER		178 755 961	107 529 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		900 316	873 034
Overkurs		15 338 649	1 365 931
Annen innskutt egenkapital		26 441 856	18 980 966
Sum innskutt egenkapital		42 680 821	21 219 931
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 336 452	
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		3 336 452	0
Sum egenkapital		46 017 273	21 219 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		11 430 228	5 305 058
Sum avsetninger for forpliktelser		11 430 228	5 305 058
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 927 109	47 361 521
Sum annen langsiktig gjeld		101 927 109	47 361 521
Sum langsiktig gjeld		113 357 337	52 666 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		324 763	50 819
Annen kortsiktig gjeld		742 635	280 959
Kortsiktig gjeld selskap i gruppen		18 313 953	33 311 682
Sum kortsiktig gjeld		19 381 351	33 643 460
Sum gjeld		132 738 688	86 310 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 755 961	107 529 970



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 635546

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 970 447
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPITSBERGEN EIENDOM AS
9170 LONGYEARBYEN

Regnskapsår

Årsregnskaps periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap 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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 268 484	5 989 170
Sum inntekter		11 268 484	5 989 170
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	1 588
Annen driftskostnad		662 221	2 957 724
Sum kostnader		662 221	2 959 312
Driftsresultat		10 606 263	3 029 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
Annen renteinntekt		72 311	389 863
Sum finansinntekter		72 311	389 863
Annen rentekostnad		6 706 607	2 842 007
Sum finanskostnader		6 706 607	2 842 007
Netto finans		-6 634 296	-2 452 144
Resultat før skattekostnad		3 971 967	577 714
Skattekostnad		2 056 637	558 680
Årsresultat		1 915 330	19 034
Verdiendring investeringseiendommer		8 882 012	2 885 174
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		8 882 012	2 885 174
Totalresultat		10 797 342	2 904 208
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		7 460 890	2 407 680
Udekket tap		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 336 452	496 528
Sum overføringer og disponeringer		10 797 342	2 904 208



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	177 530 681		94 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	0		0
Sum varige driftsmidler	177 530 681		94 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	0		4 600 000
Sum finansielle anleggsmidler	0		4 600 000
Sum anleggsmidler	177 530 681		99 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	502 776		90 204
Andre kortsiktige fordringer	52 128		0
Konsernfordringer	0		0
Sum fordringer	554 904		90 204
Investeringer			
Sum investeringer	0		0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	670 376		8 439 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	670 376		8 439 766
Sum omløpsmidler	1 225 280		8 529 970
SUM EIENDELER	178 755 961		107 529 970

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	900 316	873 034
Overkurs	15 338 649	1 365 931
Annen innskutt egenkapital	26 441 856	18 980 966
Sum innskutt egenkapital	42 680 821	21 219 931
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 336 452	
Udekket tap	0	0
Sum opptjent egenkapital	3 336 452	0
Sum egenkapital	46 017 273	21 219 931
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	11 430 228	5 305 058
Sum avsetninger for forpliktelse	11 430 228	5 305 058
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 927 109	47 361 521
Sum annen langsiktig gjeld	101 927 109	47 361 521
Sum langsiktig gjeld	113 357 337	52 666 579
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	324 763	50 819
Annen kortsiktig gjeld	742 635	280 959
Kortsiktig gjeld selskap i gruppen	18 313 953	33 311 682
Sum kortsiktig gjeld	19 381 351	33 643 460
Sum gjeld	132 738 688	86 310 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	178 755 961	107 529 970



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Luramyrveien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Spitsbergen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spitsbergen Eiendom AS.

Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap og utvidet resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 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. 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>

BDO AS

Stig Fjelldahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0JQJK-EO8Y4-X1WKW-QL54W-0BFG-BNEVI



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."

Fjell Dahl, Stig André

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-4492

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-13 07:09:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0JQJK-EO8Y4-X1WKW-QL54W-0BFG-BNEVI

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/validator>



Resultatregnskap				
Spitsbergen Eiendom AS				
IFRS	Note	2023	2022	
Driftsinntekter og driftskostnader				
Leieinntekter	6, 7	11 268 484	5 989 170	
Andre driftsinntekter	8	0	0	
Sum driftsinntekter		11 268 484	5 989 170	
Avskrivning	6, 9	0	1 588	
Annen driftskostnad	10, 11	662 221	2 957 724	
Sum driftskostnader		662 221	2 959 312	
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom		10 606 263	3 029 858	
Verdiendring investeringseiendom	4	8 882 012	2 885 174	
Driftsresultat		19 488 275	5 915 032	
Finansinntekter og finanskostnader				
Inntekt på investering i datterselskap		0	0	
Finansinntekter	12	72 311	389 863	
Finanskostnader	12	6 706 607	2 842 007	
Netto resultat av finansposter		-6 634 296	-2 452 144	
Ordinært resultat før skattekostnad		12 853 979	3 462 888	
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-2 056 637	-558 680	
Resultat etter skatt		10 797 342	2 904 208	
Andre inntekter og kostnader		0	0	
Sum andre inntekter og kostnader		0	0	
Periodens totalresultat		10 797 342	2 904 208	

Penneo Dokumentnrøkke: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-J8PTE-0TCJK



Balanse			
Spitsbergen Eiendom AS			
IFRS	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	4, 5, 6, 14, 16, 18	177 530 681	94 400 000
Andre varige driftsmidler	9	0	0
Sum varige driftsmidler		177 530 681	94 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	14	0	4 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 600 000
Sum anleggsmidler		177 530 681	99 000 000
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	15, 16	502 776	90 204
Andre fordringer	16	52 128	0
Konsernfordringer		0	0
Sum fordringer		554 904	90 204
Bankinnskudd og kontanter		670 376	8 439 766
Sum omløpsmidler		1 225 280	8 529 970
SUM EIENDELER		178 755 961	107 529 970

Penneo Dokumentnøkkel: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-J8PTE-0TCJK



Balanse			
Spitsbergen Eiendom AS			
IFRS	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	17	900 316	873 034
Overkurs		15 338 649	1 365 931
Annen innskutt kapital		26 441 856	18 980 966
Sum innskutt egenkapital	22	42 680 821	21 219 931
<i>Annen egenkapital</i>			
Opptjent egenkapital		3 336 452	0
Sum annen egenkapital		3 336 452	0
Sum egenkapital		46 017 273	21 219 931
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 18, 19	101 927 109	47 361 521
Utsatt skatt	13	11 430 228	5 305 058
Sum annen langsiktig gjeld		113 357 337	52 666 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	0	0
Leverandørgjeld	16	324 763	50 819
Kortsiktig gjeld selskap i gruppen	16	18 313 953	33 311 682
Annen kortsiktig gjeld	16, 19	742 635	280 959
Sum kortsiktig gjeld		19 381 351	33 643 460
Sum gjeld		132 738 688	86 310 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 755 961	107 529 970
Longyearbyen,			
John-Einar Lockert Styremedlem og daglig leder		Morten Eivindsson Astrup Styreleder	
Bård Heio Styremedlem		Tollef Svenkerud Styremedlem	

Penneo Dokumentnøkkel: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-J8PTE-0TCJK



Oppstilling over endringer i egenkapital						
Spitsbergen Eiendom AS						
	Innskutt egenkapital			Opptjent egenkapital		
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
01.01.2023	873 034	1 365 931	523 560	18 457 405	0	21 219 931
Kapitalforhøyelser	27 282	13 972 718	0	0		14 000 000
Utbetalt utbytte	0	0	0	0		0
Årets totalresultat	0	0	0	7 460 890	3 336 452	10 797 342
31.12.2023	900 316	15 338 649	523 560	25 918 296	3 336 452	46 017 273



Kontantstrømsanalyse			
Spitsbergen Eiendom AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		12 853 979	3 462 888
Betalt skatt		0	0
Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære av- og nedskrivninger	9	0	1 588
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	4	-8 882 012	-2 885 174
Endring i kundefordringer		-412 572	14 455
Endring i leverandørgjeld		-52 128	-1 877 177
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-15 444 141	26 201 755
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-11 936 874	24 918 336
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investeringer i varige driftsmidler inkl inv.eiendom		-1 892 925	-15 914 826
Kjøp aksjer		-63 521 053	-4 600 000
Salg av aksjer			13 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-65 413 978	-7 514 826
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		56 618 479	0
Nedbetaling av lån		-1 032 891	-6 967 870
Kapitalforhøyelse		14 000 000	0
Utbetaling av utbytte		0	-2 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		69 585 588	-8 967 870
Netto endring i likvider i året		-7 765 264	8 435 640
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		8 435 640	4 126
Kontanter og bankinnskudd per 31.12		670 376	8 439 766

Penneo Dokumentnøkkel: MUUPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-J8PTE-0TCJK



Splitsbergen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2023

Note 1 - Generell informasjon

Splitsbergen Eiendom AS er et norsk eiendomsselskap med hovedkontor i Longyearbyen. Selskapet driver med investering i og utleie av eiendom på Svalbard.

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med Internasjonale Regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger (IFRIC) som er utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) og godkjent av EU per 31. desember 2023, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov.

Anvendte regnskapsprinsipper er konsistent med prinsippene anvendt i foregående regnskapsperiode, med unntak av de endringene i IFRS som har blitt implementert av selskapet i inneværende regnskapsperiode.

Det er ingen nye og endrede standarder og tolkninger implementert for første gang i 2023.

Note 2 - Sammendrag av vesentlig informasjon om regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives vesentlig informasjon om regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet, herunder nye og endrede standarder fra tidligere år. Prinsippene som anvendes er benyttet ensartet for alle perioder som er presentert dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Historisk kost prinsippet er lagt til grunn i regnskapet bortsett fra når det gjelder derivater og investeringseiendom som innregnes til virkelig verdi. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med IFRS krever bruk av estimater og selskapets regnskapsprinsipper krever at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i note 5.

2.2 Segmentinformasjon

Selskapet har kun 1 segment som rapporteres i den interne rapporteringen til daglig leder og ledergruppen. Denne gruppen er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentet.

2.3 Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

Renteinntekter resultatføres i den periode de oppføres.

2.4 Investeringseiendom

Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning via leieinntekter eller oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Endringer som følge av revidering av virkelig verdi, regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdivurdering skjersom beskrevet i note 4.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres denne til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

2.5 Avsetninger

Selskapet regnskapsfører avsetninger når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes i så tilfelle en diskonteringsrentefot for skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økning i forpliktelse som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

2.6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler som ikke direkte inngår i investeringseiendommene er klassifisert som anleggsmidler og måles til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte foretaket, og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de framtidige kontantstrømmer som eiendelen vil generere.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

Penneo Dokumentnøkkel: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMVS-J8PTE-0TQJK



2.7 Finansielle eiendeler

IFRS 9 Finansielle Instrumenter omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring. Selskapet har implementert IFRS 9 med unntak av sikringsbokføring.

Klassifisering og måling

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader (OCI) og amortisert kost. Klassifiseringen er basert på om instrumentene holdes i en forretningsmodell både for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, og hvorvidt kontraktsfestede kontantstrømmer bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer.

Kundefordringer, kontanter og kontantekvivalenter holdes for å motta kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av renter og hovedstol på gitte datoer. Instrumentene er klassifisert som gjeldsinstrumenter til amortisert kost, etter IFRS 9.

Avsetninger for tap for finansielle eiendeler krever at selskapet innregner en avsetning for forventede kreditttap for alle gjeldsinstrumenter som ikke er holdt til virkelig verdi over resultatet, og for kontrakteiendeler.

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: ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, kundefordringer, 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. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Gjeldsinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, renteinntekter og tapsavsetning eller reverseringer, innregnes i resultat og beregnes på samme måte som finansielle eiendeler målt til amortisert kost. Resterende endringer i virkelig verdi innregnes over andre inntekter og kostnader. Ved fraregning blir den akkumulerte endringen i virkelig verdi som er innregnet i andre inntekter og kostnader, overført til resultat.

Selskapet har per 31.12.23 ikke gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av selskapets balanseoppstilling) hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Selskapet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten

a. Selskapet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller

b. Selskapet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Tapsavsetninger

Selskapet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer og kontrakteiendeler. Selskapet vil måle dermed tapsavsetningen basert på forventet kreditttap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap.

Selskapet vil vurdere en finansiell eiendel som misligholdt hvis kontraktsfestede betalinger er 90 dager over forfall. Selskapet vil likevel, i noen tilfeller, anse finansielle eiendeler som misligholdt hvis intern eller eksternt informasjon tilsier at det er usannsynlig at de vil motta kontraktsfestede utestående beløp, uten at det tas hensyn til sikkerhetsstillelser som selskapet holder. En finansiell eiendel vil nedskrives når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede kontantstrømmene.



2.8 Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer sine finansielle forpliktelser som enten finansielle forpliktelser til «virkelig verdi over resultatet» eller som «finansielle forpliktelser mål til amortisert kost». Klassifiseringen avhenger av arten og hensikten med de finansielle forpliktelsene og bestemmes av ledelsen ved førstegangsinnregning.

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lånet til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Leverandørgjeld og andre forpliktelser innregnes første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rentes metode. Hvis renteelementet er ubetydelig, blir leverandørgjeld ført til opprinnelig fakturabeløp.

Renter resultatføres som finanskostnad ved bruk av effektiv rentes metode. Den effektive rente metoden blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer selskapet alle kontraktsfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet, men tar ikke hensyn til fremtidig tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode.

Rentebærende gjeld, leverandørgjeld og andre finansielle forpliktelser inngår i kategorien "Finansielle forpliktelser mål til amortisert kost". Derivater inngår i kategorien "Finansielle instrumenter til virkelig verdi".

2.9 Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbytte er fastsatt av generalforsamling. Utbytte inntekter resultatføres når rett til å motta betaling oppstår.

2.10 Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har dermed ikke pensjonsordninger.

2.11 Skatt

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper eller andre selskaper når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats av midlertidige forskjeller.

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.

2.12 Valuta

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til selskapet.

Transaksjoner i fremmed valuta omregnes til den funksjonelle valutaen til transaksjonskurs. Realisert valutagevinst eller -tap ved oppgjør og omregning av pengeposter i fremmed valuta til kursen på balansedagen resultatføres

2.13 Leieavtaler

Når selskapet er leietaker

Leieavtaler der den vesentlige delen av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos en annen part, utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Andre leieavtaler klassifiseres som finansielle. Betalinger, herunder forskuddsbetalinger, ved operasjonelle leieavtaler klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over leieavtalens varighet.

Når selskapet er utleier

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing inngår i investeringseiendom i selskapets balanse. Leieinntekter bokføres lineært over leieperioden. Betalinger, leiefritak eller andre insentiver som gis til leietakere periodiseres lineært over leieperioden.

2.14 Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 3 - Finansiell risikostyring

Selskapet utsettes løpende for ulike typer finansiell risiko. Ledelsen arbeider aktivt med å kvantifisere, håndtere og styre dette. Selskapets overordnede risikostyringsplan fokuserer på å minimalisere de potensielle negative effektene som uforutsigbare endringer kan få på selskapets finansielle resultat. Risikohåndteringen rapporteres og diskuteres løpende på styremøter for selskapet.

Markedsrisiko

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlige valutarisiko, ettersom inntekter og kostnader er i Norske kroner. Målet er å ikke ha noen valutarisiko, men i den grad det er aktuelt vil større valutaeksponeringer sikres.

Renterisiko

Renterisiko er risikoen for fluktuasjon i fremtidige kontantstrømmer til et finansielt instrument som følge av endringer i markedsrente. Pr 31.12.2023 har selskapet et langsiktig lån med følgende vilkår (referhandlet i 2019): flytende rente 3 Mnd NIBOR + margin p.t. 2,250% p.a.

Kreditrisiko

Selskapets kreditrisiko består i det alt vesentlige av fordringer som følge av utleie av eiendom. Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis, og følgelig er risikoen begrenset.

Maksimal eksponering mot kreditrisiko pr balansedagen tilsvarer balanseført beløp av finansielle eiendeler.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er den risikoen for at selskapet ikke vil være i stand til å innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall. Likviditetsrisikoen er beskjedent som følge av:

- God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter
- Forutsigbare driftskostnader

Tabellen nedenfor spesifiserer likviditetsreserve:

	31.12.2023	31.12.2022
Kontanter og kontantekvivalenter	670 376	4 126
- herav bundne midler	0	0
Frie likvide midler/likviditetsreserve	670 376	4 126

Selskapet har ingen kassakreditt-fasilitet per 31.12.23.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre.

Note 4 - Fastsettelse av virkelig verdi

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kostprinsippet men med visse modifikasjoner. Investeringseiendom og visse finansielle instrumenter er vurdert til virkelig verdi med verdiendring over resultat.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av Troms Takst AS. Selskapet Troms Takst AS har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom villige parter.

Total verdi på investeringseiendommer, fordelt på segment

Den totale verdien på investeringseiendommer, vurdert til virkelig verdi, utgjør 177 530 681 NOK.

Den totale verdien på investeringseiendommene fordeler seg slik per segment:

Segment	31.12.2023	31.12.2022
	Eiendomsverdi, NOK	Andel
Svalbard	177 530 681	94 400 000 100 %
Øvrig	0	0 0 %
Sum	177 530 681	94 400 000 100 %

I tabell under følger endring i verdi i løpet av året:

	31.12.2023	31.12.2022
Markedsverdi 1/1	94 400 000	107 600 000
Salg i løpet av året	0	-32 000 000
Anskaffelser i løpet av året	74 248 669	15 914 826
Markedsverdi etter transaksjoner	168 648 669	91 514 826
Urealisert endring i verdi	8 882 012	2 885 174
Markedsverdi 31/12	177 530 681	94 400 000

Finansielle instrumenter

Kontanter og kontantekvivalenter:

Virkelig verdi antas å være lik bokført verdi.

Kundefordringer/andre fordringer/leverandørgjeld/ annen gjeld

Postene bokføres initielt til virkelig verdi, og regnskapsføres i påfølgende perioder til amortisert kost. Imidlertid er diskonteringen vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

Penneo Dokumentnøkkel: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMVS-J8PTE-0TCJK



Note 5 - Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer betydelig risiko i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi av investeringseiendom

Spitsbergen Eiendom AS foretar årlig en verdivurdering av hele sin eiendomsportefølje med verdifastsattelse pr 31.12. Alle objekter vurderes som enkeltobjekter. Se nærmere omtale i note 4.

Note 6 - Segmentrapportering

Styret utgjør foretakets øverste beslutningstaker. Driftssegmentet baseres på den rapporteringen selskapledelsen styrer etter når den tilordner ressurser og vurderer lønnsomhet. Segmentet oppnår sin inntekt hovedsakelig fra utleie.

	2023	2022
	Svalbard	Svalbard
Inntekt fra eksterne kunder	11 268 484	5 434 467
Driftsresultat	19 488 275	6 839 408
Inkludert i driftsresultat		
- Avskrivning og amortisering (ikke fordelt)	0	1 588
- Netto verdiendring på investeringseiendom	8 882 012	2 885 174
Ikke inkludert i driftsresultat		
- Renteinntekt	72 311	3 925
- Rentekostnad	6 706 607	1 889 931
- Skatt	-2 056 637	-792 544
Totale eiendeler/forpliktelse	178 755 961	107 753 005

Vesentlig andel av inntektene kommer fra nærstående kunder lokalisert på Svalbard. Tilsvarende er anleggsmidler i sin helhet lokalisert på Svalbard.

Note 7 - Leiekontrakter

Over 90 % av selskapets leieinntekter kommer fra utleie av bolig og næringslokaler, hovedsakelig til næringskunder. Alle kontrakter med næringskunder inngås for langtidslie uten mulighet for oppsigelse i leieperioden. Lie av leiligheter løper med gjensidig 3 måneders oppsigelse.

Note 8 - Andre inntekter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av resultatposten andre inntekter

	2023	2022
Gevinst ved salg av anleggsmiddel	0	0
Sum andre inntekter	0	0

Note 9 - Andre varige driftsmidler

Endring i balanseposten andre varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor

	31.12.2023	31.12.2022
Anskaffelseskost 1.1.	3 226 536	3 226 536
Tilgang	0	0
Avgang til kostpris		0
Akk. av- og nedskrivninger pr 31.12	3 226 536	3 226 536
Bokført verdi 31.12	0	0
Årets ordinære avskrivninger		1 588
Årets nedskrivninger		
Økonomisk levetid	3 - 10 år	3 - 10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Note 10 - Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av resultatposten andre driftskostnader

	2023	2022
Festeleie	75 040	200 948
Forsikring	45 961	71 478
Annen fremmedtjeneste	405 110	1 691 671
Øvrige kostnader (inkl tap ved avgang)	136 110	993 628
Sum andre driftskostnader	662 221	2 957 724

Penneo Dokumentnøkkel: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMVS-J8PTE-OTCJIK



Note 11 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte

Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte i 2023.

Innskuddsbasert pensjon

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet av kravene om pliktig tjenstepensjonsordning.

Lån / ytelser til ledende personer

	2023	2022
Daglig leder	0	0
Styreleder	0	0

Det er ikke betalt lønn eller styrehonorar i selskapet. Både lønn til daglig leder og styrehonorar er en del av adm. kostnader som blir viderefakturert fra Svalbard Adventures AS.

Revisor (eks.mva.)

	2023	2022
Revisjonshonorar	81 874	35 393
Andre tjenester	80 420	21 785

Note 12 - Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av resultatposten nettofinansposter

	2023	2022
Renteinntekter	72 311	389 863
Andre finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	72 311	389 863
Rentekostnader lån	6 706 607	2 842 007
Andre finanskostnader	0	0
Sum finanskostnader	6 706 607	2 842 007
Sum finansposter	-6 634 296	-2 452 144

Note 13 - Skattekostnad og utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når selskapet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er ført:

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Utsatt skatt	11 430 228	5 305 058	-6 125 170
<i>Midlertidige forskjeller knyttet til:</i>			
Investeringseiendom og varige driftsmidler	96 889 127	56 939 681	-39 949 446
Leasing mv.	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	96 889 127	56 939 681	-39 949 446
Underskudd til framføring	-9 583 022	-8 710 024	872 998
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	87 306 104	48 229 657	-39 076 447
Utsatt skatt/utsatt skattefordel (8% - 16%)	11 430 228	5 305 058	-6 125 170

Tabellen nedenfor spesifiserer resultatposten skattekostnad på henholdsvis betalbar- og utsatt skatt, samt beregning av skattekostnaden basert på resultat før skatt.

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Utsatt skatt knyttet til solgte/kjøpte døtre	0	0
Endring utsatt skatt	2 056 637	558 680
Skattekostnad for året	2 056 637	558 680
Resultat før skatt	12 853 979	3 462 888
Skattekostnad kalkulert med 16%	2 056 637	554 062
Ikke fradragsberettigede kostnader/permanente forskjeller	0	4 618
Skattekostnad for året	2 056 637	558 680

Selskapets virksomhet er i til Norge og en fordeling av skattekostnaden mellom land anses derfor ikke nødvendig.

Penneo Dokumentnøkkel: MUUPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-J8PTE-0TCJK



Note 14 - Datterselskap

Datterselskaper Vei 505 7-18 AS og Polfareren AS ble fusjonert med Spitsbergen Eiendom AS i 2023. Hele aksjeverdien ble tilordnet eiendommer da eiendommene utgjorde hele verdien av egenkapital. Ledelsen mener at kjøpet medfører en ytterligere forbedret posisjonering på utleiemarkedet på Svalbard.

Note 15 - Kortsiktige fordringer

Balansepostene kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per 31.12 er spesifisert i tabellen nedenfor.

	31.12.2023	31.12.2022
Kundefordringer	502 776	90 204
Avsetning tap på fordringer	0	0
Netto kundefordringer	502 776	90 204
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum kortsiktige fordringer	502 776	90 204

Forfalte kundefordringer per 31.12.2022

	< 30 dager	30-60 dager	60-90 dager	>90 dager	Totalt	ikke forfalt	Totalt
	94 130	0	0	0	502 776	408 646	502 776

Note 16 - Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler representerer en kontraktsfestet rett til å motta kontanter eller andre finansielle eiendeler i fremtiden. Finansielle forpliktelser representerer tilsvarende en kontraktsfestet plikt for selskapet til å betale kontanter i fremtiden. Finansielle instrumenter er inkludert i flere regnskapslinjer i selskapets resultat og balanse og klassifiseres i ulike kategorier for regnskapsmessig behandling. Nedenfor følger en spesifisering av selskapets finansielle instrumenter.

Nedenfor fremgår en sammenligning av bokført verdi og virkelig verdi for selskapets finansielle instrumenter:

Finansielle eiendeler	Verdsettelses-hieraki	Per 31.12.22		Per 31.12.21	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom	Nivå 3	177 530 681	177 530 681	94 400 000	94 400 000
Kundefordringer	Nivå 3	502 776	502 776	90 204	90 204
Andre fordringer	Nivå 3	0	0	0	0
Finansielle forpliktelser					
Gjeld til kredittinstitusjoner	Nivå 3	101 927 109	101 927 109	47 361 521	47 361 521
Leverandørgjeld	Nivå 3	324 763	324 763	50 819	50 819
Kortsiktig gjeld selskap i gruppen	Nivå 3	18 313 953	18 313 953	33 311 682	33 311 682
Annen kortsiktig gjeld	Nivå 3	742 635	742 635	280 959	280 959

Alle eiendeler og gjeldsposter som er virkelig verdi målt ovenfor er kategorisert innenfor verdsettelseshieraket basert på laveste nivå av input til virkelig verdi måling:

Nivå 1	Ujusterte børskurser i et aktivt marked
Nivå 2	Observerbare input-priser
Nivå 3	Ikke observerbare input-priser

Note 17 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 364 116 aksjer á pålydende kr 1,-.

Seiskapets aksjonærer er:	Eierandel/Stemmeandel	Antall aksjer
Ørn Norden AS	50 %	682 058
JE Lockert Holding og Eiendom AS	25 %	341 029
Big Sky AS	25 %	341 029
Sum	100 %	1 364 116

Penneo Dokumentnøkkel: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-JBPTF-OTUJK



Note 18 - Lån

I tabellen nedenfor følger en overordnet oversikt pr 31.12 av selskapets rentebærende gjeld, inkludert gjennomsnittlig rente og løpetid.

	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktige lån		
Gjeld til kredittinstitusjon (pålydene verdi)	101 927 109	47 361 521
Gjeld til nærstående parter	18 313 953	33 311 682
Totalt	120 241 062	80 673 203

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld (inkl sum mulig opptrekk)

Forfall i 2024 eller senere	4 887 504	1 020 000
Forfall i 2025 eller senere	4 890 885	1 020 000
Forfall i 2026 eller senere	4 894 420	1 020 000
Forfall i 2027 eller senere	4 898 186	1 020 000
Forfall i 2028 eller senere	82 356 114	43 281 521
Totalt	101 927 109	47 361 521

Kortsiktige lån

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld til kredittinstitusjon	0	0
Kassakreditt	0	0
Totalt	0	0

Bokført verdi av selskapets eiendeler som er stilt som pant for gjeld pr 31.12

	31.12.2023	31.12.2022
Investeringseiendom	177 530 681	94 400 000
Sum pantsatte eiendeler	177 530 681	94 400 000
Gjeld sikret ved pant	101 927 109	47 361 521

Note 19 - Annen kortsiktig og langsiktig gjeld

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av balanseposten annen kortsiktig gjeld

	31.12.2023	31.12.2022
Påløpte renter	742 635	280 959
Andre avsetninger/mellomværender	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	742 635	280 959

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av balanseposten annen langsiktig gjeld

	31.12.2023	31.12.2022
Lån eiendom	101 927 109	47 361 521
Sum annen langsiktig gjeld	102 669 744	47 642 480

Note 20 - Nærstående parter

En nærstående part har betydelig innflytelse på selskapets strategi eller operative valg. Muligheten til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i selskapets beslutende organer og ledelse, eller gjennom særskilt avtaleforhold. Selskapet Spitsbergen Eiendom AS leier ut investeringseiendom til Svalbard Adventures AS og Svalbard Snøscooterutleie AS som har samme eiersammensetning som Spitsbergen Eiendom AS.

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

Økonomiske forhold relatert til daglig leder og til styret er beskrevet i note 11.

Note 21 - Hendelser etter balansedagen

Februar 2024 kjøpte selskapet flere leiligheter for kr 15 600 000.

Verdien er basert på takster som gjenspeiler virkelig verdi av fast eiendom.

Ledelsen tror at kjøpet medfører en ytterligere forbedret posisjonering på utleiemarkedet på Svalbard.

Penneo Dokumentnøkkel: MUUPD-XXQKG-YMOLG-FOMMS-J8PTE-0TCJK



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."

Lockert, John-Einar

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-286592

IP: 88.91.xxx.xxx

2024-06-10 20:17:18 UTC



Lockert, John-Einar

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-286592

IP: 88.91.xxx.xxx

2024-06-10 20:17:18 UTC



Heio, Bård

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-125118

IP: 176.75.xxx.xxx

2024-06-11 05:38:42 UTC



Svenkerud, Tollef

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-264171

IP: 193.91.xxx.xxx

2024-06-11 05:41:53 UTC



Astrup, Morten Eivindssøn

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-4576641

IP: 81.13.xxx.xxx

2024-06-12 12:50:22 UTC



Penneo Dokumentnr: MUVPD-XXQKG-YMOLG-FOMVS-J8PTE-0TCJK

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/validator>