



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 786 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORE NORSKE BOLIGER AS
Forretningsadresse: Vei 601
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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Cecilie Østerlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen salgsinntekt	1	3 702 812	30 167 685
Leieinntekter	1, 2	77 981 589	69 780 838
Sum inntekter		81 684 401	99 948 522
Kostnader			
Varekostnad		76 995	147 930
Lønnskostnad	2, 3	6 635	62 055
Avskrivning av driftsmidler	4	19 953 343	15 034 247
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	51 212 310	41 410 958
Sum kostnader		71 249 284	56 655 190
Driftsresultat		10 435 118	43 293 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 976 126	709 435
Annen finansinntekt		234 956	201 933
Sum finansinntekter		2 211 082	911 368
Annen rentekostnad		12 876 001	7 247 180
Sum finanskostnader		12 876 001	7 247 180
Netto finans		-10 664 919	-6 335 812
Ordinært resultat før skattekostnad		-229 802	36 957 521
Skattekostnad på resultat	5	-35 734	3 704 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		-194 068	33 252 843
Årsresultat		-194 068	33 252 843
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-194 068	33 252 843
Totalresultat		-194 068	33 252 843



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		17 980 147	23 739 874
Overføringer annen egenkapital	6	-18 174 215	9 512 969
Sum overføringer og disponeringer		-194 068	33 252 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5	7 024 319	5 279 945
Sum immaterielle eiendeler		7 024 319	5 279 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	441 042 897	423 930 220
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	313 940	239 455
Sum varige driftsmidler		441 356 837	424 169 675
Sum anleggsmidler		448 381 156	429 449 620
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	879 304	640 491
Andre kortsiktige fordringer		1 827 197	1 311 988
Sum fordringer		2 706 501	1 952 479
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	48 939 574	66 468 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 939 574	66 468 026
Sum omløpsmidler		51 646 075	68 420 505
SUM EIENDELER		500 027 231	497 870 125

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	6, 9	53 000 000	52 500 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6, 6	143 376 990	115 615 235
Sum innskutt egenkapital		196 376 990	168 115 235
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-3 929 938	14 244 277
Udisponert resultat			
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		-3 929 938	14 244 276
Sum egenkapital		192 447 052	182 359 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	26 432 399	29 363 716
Øvrig langsiktig gjeld	10	235 563 271	242 859 012
Sum annen langsiktig gjeld		261 995 670	272 222 728
Sum langsiktig gjeld		261 995 670	272 222 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 708 206	13 343 900
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7	36 876 303	29 943 985
Sum kortsiktig gjeld		45 584 509	43 287 885
Sum gjeld		307 580 179	315 510 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 027 231	497 870 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 670951

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 786 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORE NORSKE BOLIGER AS
Forretningsadresse: Vei 601
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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Cecilie Østerlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 982 786 363
STORE NORSKE BOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen salgsinntekt	1	3 702 812	30 167 685
Leieinntekter	1, 2	77 981 589	69 780 838
Sum inntekter		81 684 401	99 948 522
Kostnader			
Varekostnad		76 995	147 930
Lønnskostnad	2, 3	6 635	62 055
Avskrivning av driftsmidler	4	19 953 343	15 034 247
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	51 212 310	41 410 958
Sum kostnader		71 249 284	56 655 190
Driftsresultat		10 435 118	43 293 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 976 126	709 435
Annen finansinntekt		234 956	201 933
Sum finansinntekter		2 211 082	911 368
Annen rentekostnad		12 876 001	7 247 180
Sum finanskostnader		12 876 001	7 247 180
Netto finans		-10 664 919	-6 335 812
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-229 802	36 957 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 734	3 704 678
Årsresultat		-194 068	33 252 843
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-194 068	33 252 843
Totalresultat		-194 068	33 252 843
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		17 980 147	23 739 874
Overføringer annen egenkapital	6	-18 174 215	9 512 969
Sum overføringer og disponeringer		-194 068	33 252 843





Organisasjonsnr: 982 786 363
STORE NORSKE BOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5	7 024 319	5 279 945
Sum immaterielle eiendeler		7 024 319	5 279 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	441 042 897	423 930 220
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	313 940	239 455
Sum varige driftsmidler		441 356 837	424 169 675
Sum anleggsmidler		448 381 156	429 449 620
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	879 304	640 491
Andre kortsiktige fordringer		1 827 197	1 311 988
Sum fordringer		2 706 501	1 952 479
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	48 939 574	66 468 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 939 574	66 468 026
Sum omløpsmidler		51 646 075	68 420 505
SUM EIENDELER		500 027 231	497 870 125
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	53 000 000	52 500 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6, 6	143 376 990	115 615 235
Sum innskutt egenkapital		196 376 990	168 115 235
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6	-3 929 938	14 244 277
Udisponert resultat			
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		-3 929 938	14 244 276
Sum egenkapital		192 447 052	182 359 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	26 432 399	29 363 716
Øvrig langsiktig gjeld	10	235 563 271	242 859 012
Sum annen langsiktig gjeld		261 995 670	272 222 728
Sum langsiktig gjeld		261 995 670	272 222 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 708 206	13 343 900
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	7	36 876 303	29 943 985
Sum kortsiktig gjeld		45 584 509	43 287 885
Sum gjeld		307 580 179	315 510 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 027 231	497 870 125



Organisasjonsnr: 982 786 363
STORE NORSKE BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Store Norske Boliger AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Store Norske Boliger AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Tromsø, 26. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2024-04-26 22:35

This document package contains:

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



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



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Årsregnskap 2023

Store Norske Boliger AS

Org.nr.:982 786 363



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Resultatregnskap Store Norske Boliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1, 2	77 981 589	69 780 838
Annen salgsinntekt	1	3 702 812	30 167 685
Sum driftsinntekter		81 684 401	99 948 522
Varekostnad		76 995	147 930
Lønnskostnad	2, 3	6 635	62 055
Avskrivning av driftsmidler	4	19 953 343	15 034 247
Annen driftskostnad	2, 3	51 212 310	41 410 958
Sum driftskostnader		71 249 284	56 655 190
Driftsresultat		10 435 118	43 293 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 976 126	709 435
Annen finansinntekt		234 956	201 933
Annen rentekostnad		12 876 001	7 247 180
Resultat av finansposter		-10 664 919	-6 335 812
Resultat før skattekostnad		-229 802	36 957 521
Skattekostnad på resultat	5	-35 734	3 704 678
Resultat		-194 068	33 252 843
Årsresultat		-194 068	33 252 843
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		17 980 147	23 739 874
Overføringer annen egenkapital	6	-18 174 215	9 512 969
Sum overføringer		-194 068	33 252 843



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Balanse Store Norske Boliger AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	7 024 319	5 279 945
Sum immaterielle eiendeler		7 024 319	5 279 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	441 042 897	423 930 220
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	313 940	239 455
Sum varige driftsmidler		441 356 837	424 169 675
Sum anleggsmidler		448 381 156	429 449 620
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	879 304	640 491
Andre kortsiktige fordringer		1 827 197	1 311 988
Sum fordringer		2 706 501	1 952 479
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	48 939 574	66 468 026
Sum omløpsmidler		51 646 075	68 420 505
Sum eiendeler		500 027 231	497 870 125



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849


Balanse Store Norske Boliger AS

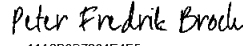
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	53 000 000	52 500 000
Overkurs	6	143 376 990	115 615 235
Sum innskutt egenkapital		196 376 990	168 115 235
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-3 929 938	14 244 277
Sum opptjent egenkapital		-3 929 938	14 244 276
Sum egenkapital		192 447 052	182 359 511
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	26 432 399	29 363 716
Øvrig langsiktig gjeld	10	235 563 271	242 859 012
Sum annen langsiktig gjeld		261 995 670	272 222 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	8 708 206	13 343 900
Annen kortsiktig gjeld	7	36 876 303	29 943 985
Sum kortsiktig gjeld		45 584 509	43 287 885
Sum gjeld		307 580 179	315 510 613
Sum egenkapital og gjeld		500 027 231	497 870 125

Longyearbyen, 18.04.2024
Styret i Store Norske Boliger AS

DocuSigned by:

60D9684DBBF9424
Rune Olav Midtgaard
styreleder

DocuSigned by:

5467E97E0DEC43B
Cecilie Østerlie
styremedlem

DocuSigned by:

11A2D9973884E4E5
Peter Fredrik Broch
daglig leder



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Kontantstrøm Store Norske Boliger AS

	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	-229 802
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-3 638 000
Avskrivninger	19 953 343
Tilgang driftsmidler ved fusjon	-15 336 219
Utsatt skatt overført ved fusjon	1 716 150
Endring i kundefordringer	-238 813
Endring i vareleverandørgjeld	5 451 429
Endring i andre tidsavgrensingsposter	743 633
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 421 721
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4 000 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-22 166 286
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-18 166 286
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-7 784 787
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-7 784 787
Netto kontantstrøm for perioden	-17 529 352
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	66 468 926
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	48 939 574
Denne består av:	
Bankinnskudd m.v.	48 939 574



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet i henhold til løpende leiekontrakter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 16 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld..

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

Pensjoner

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte, jfr. Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har etablert en tjenestepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. I henhold til forskrift til regnskapsloven §1-6-3 er det ikke utarbeidet sammenligningstall for kontantstrøm.



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	77 981 589	69 780 838
Andre driftsinntekter	3 702 812	30 167 685
Sum	81 684 401	99 948 522
Fordeling på virksomhetsområde		
Eiendomshandel- og utleie	81 684 401	99 948 522
Sum	81 684 401	99 948 522
Geografisk fordeling		
Svalbard	81 684 401	99 948 522
Sum	81 684 401	99 948 522

Note 2 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023
a) Salg av varer og tjenester	
- Selskap i samme konsern	22 807 698
b) Kjøp av varer og tjenester	
- Selskap i samme konsern	16 888 151

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	0	0
Pensjonskostnader	0	56 929
Andre ytelser	6 635	5 126
Sum	6 635	62 055

Selskapet leier fellestjenester som regnskap, IT, HR, ledelse, HMS etc fra Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS. I 2023 beløp dette seg til kr 2 100 000. I 2022 betalte selskapet kr 2 358 000 for disse tjenestene.

Det var ingen ansatte i selskapet i 2023 og 2022. Selskapet har leid inn ansatte fra søsterselskapet Store Norske Næringsbygg AS, og i 2023 har selskapet sysselsatt ca. 12 årsverk.

Daglig leder ble lønnet i morselskapet Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS og styrehonorar er også utbetalt fra morselskapet. Viderefakturert lønn for daglig leder utgjør kr 235 000. Viderefakturert styrehonorar utgjør kr 148 000.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	97 403	122 404
Andre attestasjonstjenester	11 000	26 000
Skatterådgivning	0	17 031
Teknisk bistand med regnskap og ligningspapirer	51 550	39 600
Annen bistand	32 430	45 700
Sum	192 383	250 735

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	567 994 068	264 449	568 258 517
Tilgang	21 986 286	180 000	22 166 286
Tilgang fusjon*	15 336 219	0	15 336 219
Avgang	362 000	0	362 000
Anskaffelseskost 31.12.2023	604 954 573	444 449	605 399 022
Akkumulerte avskrivninger	163 911 676	130 509	164 042 185
Bokført verdi per 31.12.2023	441 042 897	313 940	441 356 837
Årets avskrivninger	19 847 828	105 515	19 953 343
Forventet økonomisk levetid	20-40 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

*Fusjon gjelder Vei 306.06 AS (overdragende selskap) og Store Norske Boliger AS (overtakende selskap).

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode (år)	Årlig leie (NOK)
Lokaler	3-5 år	2 944 845
Biler	3-5 år	37 844

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 424 790	4 521 881
Endring i utsatt skattefordel	-3 460 524	-817 203
Skattekostnad ordinært resultat	-35 734	3 704 678
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-229 802	36 957 521
Permanente forskjeller	6 463	7 409
Endring i midlertidige forskjeller	21 628 276	-8 703 174
Avgitt konsernbidrag	-21 404 937	-28 261 755
Skattepliktig inntekt	0	0



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 424 790	4 521 881
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 424 790	-4 521 881
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-65 411 415	-56 300 252	9 111 163
Fordringer	-203 837	-202 972	865
Gevinst – og tapskonto	21 713 252	23 503 565	1 790 313
Midlertidig forskjell ved fusjon*	0	10 725 935	10 725 935
Sum	-43 902 000	-22 273 724	21 628 276
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-10 725 935	-10 725 935
Grunnlag for utsatt skattefordel	-43 902 000	-32 999 659	10 902 341
Utsatt skattefordel (16 %)	-7 024 320	-5 279 945	1 744 375

*Ved fusjon av Vei 306.06 AS er følgende skatteposisjoner tilført Store Norske Boliger AS:

Midlertidige forskjeller ved fusjon	2022
Varige driftsmidler	10 725 935
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	10 725 935

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	52 500 000	115 615 235	14 244 277	182 359 512
Fusjon*	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-194 068	-194 068
Avgitt konsernbidrag	0	0	-17 980 147	-17 980 147
Kapitalendring	500 000	27 761 755	0	28 261 755
Egenkapital 31.12.2023	53 000 000	143 376 990	-3 929 938	192 447 052

Store Norske Boliger AS har gjennomført fusjon med Vei 306.6 AS med regnskapsmessig virkning fra 29.08.2023, med Store Norske Boliger AS som overtakende selskap.

Fusjon gjennomføres med hjemmel i Aksjeloven kapittel 13. Skattemessig gjennomføres fusjonen med full skattemessig kontinuitet i henhold til Skatteloven kapittel 11.



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	40 543	27 838	0	0
Sum	40 543	27 838	0	0

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	55 330	76 657	21 404 937	28 261 755
Sum	55 330	76 657	21 404 937	28 261 755

Note 8 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	35	35

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS har forretningskontor i Vei 610 2, 9170 Longyearbyen hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Aksjekapitalen på kr. 53 000 000 består av 5 000 aksjer á kr. 10 600.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS	5 000	100%
Sum	5 000	100%

Note 10 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 271 022	15 786 550
Øvrig gjeld	201 135 912	205 286 242

Øvrig gjeld består av langsiktig gjeld til Nærings og Fiskeridepartementet (NFD) hvor bokført verdi per 31.12.2023 er mnok 235,563, mot mnok 242,859 per 31.12.2022.

Saldo består av fire lån:

Lån 1: Annuitetslån med nedbetalingstid på 25 år regnet fra 2016 og vil være innfridd i 2041. Avtalt rente er NIBOR + 2,15 % margin. Saldo per 31.12.2023 er mnok 79,676.

Lån 2: Annuitetslån med nedbetalingstid på 25 år regnet fra 2020, vil være innfridd i 2045. Avtalt rente er NIBOR 3 mnd + 1,5 % margin. Saldo per 31.12.2023 er mnok 24,547.

Lån 3: Annuitetslån med nedbetalingstid på 20 år regnet fra 2022, og vil være innfridd i 2042. Avtalt rente



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849

Store Norske Boliger AS

Noter til årsregnskapet for 2023

er NIBOR 3 mnd + 1,5 % margin. Saldo per 31.12.2023 er mnok 50,746.

Lån 4: Annuitetslån med nedbetalingstid på 25 år regnet fra 2022, vil være innfridd i 2047. Avtalt rente er NIBOR 3 mnd + 1,5 % margin. Saldo per 31.12.2023 er mnok 80,595.

Gjeld sikret ved pant

Det er tinglyst pant i Store Norske Boligers bygninger for mnok 366,2. Bokført verdi av boligeiendommene er mnok 441,3 i 2023 og mnok 424,2 i 2022. Det er tinglyst pant i kundefordringer for mnok 5. Bokført verdi av kundefordringer er mnok 0,922.

Rettighetshaverne til pant er:

Nærings- og fiskeridepartementet: mnok 281

Sparebank1 Nord-Norge: mnok 56,2

Den norske Stats Husbank: mnok 29



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849



STORE
NORSKE

Årsregnskap 2023

Store Norske Boliger





DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849



Forside¹

Innhold:

Årsberetning

Regnskap

Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning

Virksomheten og hovedtrekk for året

Utleie og forvaltning av boliger i Longyearbyen

Boligvirksomheten utgjør en vesentlig del av Store Norskes virksomhet. I tråd med statens mål for eierskapet, forvalter og utvikler selskapet boligvirksomheten slik at den understøtter svalbardpolitiske mål, og slik at boligene drives og forvaltes mest mulig effektivt. Virksomheten skal bidra til å gjennomføre miljøtiltak og energieffektivisering i Longyearbyens bygningsmasse, samt effektivisere og forbedre eiendomsmarkedet i Longyearbyen.

Ansatte

Det er ingen ansatte i Selskapet. Selskapet leier ressurser til drift fra søsterselskapet Store Norske Næringsbygg og administrasjonstjenester fra morselskapet Store Norske Spitsbergen Kulkompani.

Marked

Store Norske Boliger (SNB) eide og forvaltet ved utløpet 2023 totalt 515 boenheter i Longyearbyen. Offentlige/statlige aktører og bedrifter melder inn boligbehov, og boligene tildeles etter prioritet. Statlige eller andre offentlige aktører, der også utleie til konsernets ansatte inngår, er prioriterte leietakere. Deretter kommer næringslivet, med aktører som understøtter samfunnsoppdrag i første rekke.

Utleiegraden per 31.12.2023 var 95%. Av tilgjengelig eiendomsmasse var kun 1,5% ledig mens 3,5% er under oppussing/rehabilitering. Det er en presset boligsituasjon i Longyearbyen, både fra statlig/offentlig hold og fra næringslivet.

¹ Bildet på forsiden krediteres Torbjørn Johnsen



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849



SNB samarbeider tett med Statsbygg i Longyearbyen om den samlede ivaretagelsen av det statlige/ offentlige boligbehovet i Longyearbyen. Vi er også i gang med en makebytteprosess, der boliger overdras oss imellom for å skape et ryddigere eierskap for de statlig eide boligene i Longyearbyen.

Resultater og finansiell situasjon

Utvikling og resultat (fjorår i parentes)

Selskapet hadde i 2023 leieinntekter på 77,9 MNOK (69,8 MNOK) og gevinst ved salg av boliger på 3,7 MNOK (30,2 MNOK)

Annen driftskostnad i regnskapet er 51,2 MNOK (41,4 MNOK) og dette inkluderer leie av personalressurser fra konsernselskap.

Driftsresultatet for selskapet ble 10,4 MNOK (43,3 MNOK).

Resultat etter skatt var -0,2 MNOK (33,3 MNOK).

Finansielle forhold

Anleggsmidlene i selskapets balanse består i hovedsak av utleieboliger og utsatt skattefordel. Et kjøpt selskap er fusjonert med Store Norske Boliger AS i året, dette har medført økning i anleggsmidlene på 15 mill.

Langsiktig gjeld er 262,0 MNOK (272,2 MNOK), dette er rentebærende lån som nedbetales over 20-25 år. Likviditetsbeholdning ved utgangen av året var 48,9 MNOK.

Selskapets totale eiendeler var 500,0 MNOK (497,9 MNOK).

Investeringer

Selskapet har i året investert 37,5 MNOK (24 MNOK) i utleieboliger og aktiverte vedlikeholdsinvesteringer. Investeringene i utleieboliger er gjort ved kjøp av selskap som er fusjonert i året og ved kjøp av eiendom

Finansiell risiko, markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko

Finansiell risiko vurderes som lav fordi selskapet har god likviditet og midler til å finansiere fortsatt drift. Selskapet har behov for å finansiere planlagte vedlikeholdsinvesteringer i eiendomsporteføljen.

Selskapet har liten markedsrisiko. Boligmarkedet i Longyearbyen er presset og det er stort behov for boliger.

Kredittrisikoen vurderes som liten. Utleie til konsernselskap og andre statlige/ offentlige aktører utgjør over 50% av leieinntekten, mens resten av boligene i



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849



hovedsak leies ut til bedriftsmarkedet. Leie betales forskuddsvis, og selskapet har effektive rutiner for oppfølging av kundefordringer.

Selskapet forventer positiv kontantstrøm fra driften og tilstrekkelig likviditet til ordinær drift i 2024.

Kontantstrøm

Selskapet har mål om positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. For 2023 var kontantstrømmen fra driften 8,4 MNOK mens netto kontantstrøm var -17,5 MNOK.

Samfunnsansvar

Under følger en kort redegjørelse for selskapets arbeid når det gjelder samfunnsansvar. For mer utdyping vises det til kapitlene Klima og natur, Ansatte og Etisk forretningsdrift i årsrapporten til morselskapet Store Norske Spitsbergen Kulkompani og til relevante vedlegg til årsrapporten.

Klima og natur

Det er ikke gjort et eget regnskap og evaluering innen ytre miljø i selskapet. Siden dette ledes og koordineres på tvers mellom virksomhetene vises det til kapitlene Klima og natur i årsrapporten til morselskapet Store Norske Spitsbergen Kulkompani.

Organisasjon og arbeidsmiljø

Pr. 31.12.2023 var det ikke ansatte i selskapet.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke satt opp et eget regnskap og evaluering innen HMS i selskapet. Siden dette ledes og koordineres på tvers mellom virksomhetene vises det til avsnittet i kapittelet Ansatte i årsberetningen til morselskapet.

Likestilling og diskriminering

Konsernets arbeid med likestilling og diskriminering er redegjort vi for i morselskapets Likestillingsredegjørelse.

Risikostyring og internkontroll

Selskapet er eksponert for risiko innenfor en rekke områder og gjennom hele verdikjeden. Størst risiko er knyttet til vedlikeholdsetterslep og påvirkning fra klima. Håndtering av risiko er viktig for verdiskapning og er en integrert del av alle forretningsaktiviteter. Selskapet arbeider kontinuerlig med kvalitetssikring og forholdet til miljø.

Arbeidet ledes og koordineres på tvers mellom virksomhetene og det vises til relevant avsnitt i kapittelet Eierstyring og selskapsledelse i årsberetningen til morselskapet.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849



Framtidsutsikter

Boligvirksomheten understøtter svalbardpolitiske mål, slik at boligene drives og forvaltes mest mulig effektivt. Virksomheten skal bidra til å gjennomføre miljøtiltak og energieffektivisering i Longyearbyens bygningsmasse, samt effektivisere og forbedre eiendomsmarkedet i Longyearbyen.

SNB er i gang med en langsiktig satsing på energiomstilling og klimasikring av boligmassen. Det er startet opp et arbeid med en konseptvalgutredning (KVU), som skal gi beslutningsunderlag for å gjennomføre de riktige tiltakene for å understøtte energiomstillingen. Arbeidet med KVU er planlagt ferdigstilt i 2024 og dette vil gi SNB grunnlag for å prioritere og gjennomføre de riktige tiltakene for eiendomsmassen.

Styrets arbeid

Styret i SNB avholdt seks styremøter i 2023, av disse var tre fysiske møter.

Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Disponering av resultat

Selskapets årsresultat er -0,2 MNOK. Styret vil på selskapets generalforsamling foreslå disponering av resultat ved å avgj konsernbidrag på 18,0 MNOK og overførsel 18,2 MNOK til annen egenkapital.

Redegjørelse for regnskapet og forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer at regnskapet gir en rettvise beskrivelse av selskapets resultat gjennom 2023 og finansiell stilling ved årsskiftet. Selskapet har god likviditet og har midler til å finansiere fortsatt drift.

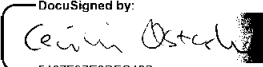
Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Longyearbyen, 18. april 2024

Styret for Store Norske Boliger AS

DocuSigned by:

CCD9591DBDF9424...
Rune Olav Midtgaard
Styreleder

DocuSigned by:

5467F97E0DFC49B...
Cecilie Østerlie
Styremedlem

DocuSigned by:

11A2B99738E1E5D...
Peter Fredrik Broch
Daglig leder



DocuSign Envelope ID: AB5D7A8B-2E3E-4781-A3B9-A513B8149849



Store Norske Boliger AS (SNB)

Selskapets foretaksnummer	982 786 363
Aksjekapital (NOK)	53 000 000

Styret i SNB pr april 2024:

Rune Olav Midtgaard	Styreleder
Cecilie Østerlie	Styremedlem

Ledergruppe pr april 2024:

Rune Olav Midtgaard	Administrerende direktør i konsernet
Peter F. Broch	Daglig leder/ leder eiendom
Cecilie Østerlie	Økonomidirektør i konsernet
Rigmor Abel	Stabsdirektør
Gudmund Løvli	Prosjektdirektør
Trond Strugstad	Leder logistikk
Heidi Therese Ose	Leder energi