



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 13 135 179 | 11 268 484 |
| Sum inntekter | | 13 135 179 | 11 268 484 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 1 804 976 | 662 221 |
| Sum kostnader | | 1 804 976 | 662 221 |
| Driftsresultat | | 11 330 203 | 10 606 263 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 1 065 156 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 51 857 | 72 311 |
| Annen finansinntekt | | 4 721 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 1 121 734 | 72 311 |
| Annen rentekostnad | | 8 385 505 | 6 706 607 |
| Sum finanskostnader | | 8 385 505 | 6 706 607 |
| Netto finans | | -7 263 771 | -6 634 296 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 066 432 | 3 971 967 |
| Skattekostnad | | 5 559 304 | 2 056 637 |
| Årsresultat | | -1 492 872 | 1 915 330 |
| Verdiendring investeringseiendommer | | 29 885 079 | 8 882 012 |
| Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak | | 29 885 079 | 8 882 012 |
| Totalresultat | | 28 392 207 | 10 797 342 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra fond | | 25 103 466 | 7 460 890 |
| Ordinært utbytte | | 4 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -711 259 | 3 336 452 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 28 392 207 | 10 797 342 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investerings eiendommer | | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Sum varige driftsmidler | | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 15 705 295 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 705 295 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 223 205 295 | 177 530 681 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 321 108 | 502 776 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 107 305 | 52 128 |
| Konsernfordringer | | 1 065 156 | 0 |
| Sum fordringer | | 3 493 569 | 554 904 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 148 334 | 670 376 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 148 334 | 670 376 |
| Sum omløpsmidler | | 3 641 903 | 1 225 280 |
| SUM EIENDELER | | 226 847 198 | 178 755 961 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 900 316 | 900 316 |
| Overkurs | | 15 338 649 | 15 338 649 |
| Annen innskutt egenkapital | | 523 560 | 523 560 |
| Sum innskutt egenkapital | | 16 762 525 | 16 762 525 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond | | 51 021 762 | 25 918 296 |
| Annen egenkapital | | 2 625 193 | 3 336 452 |
| Udekket tap | | | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 53 646 955 | 29 254 748 |
| Sum egenkapital | | 70 409 480 | 46 017 273 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 16 989 532 | 11 430 228 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 16 989 532 | 11 430 228 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Sum langsiktig gjeld | | 127 706 214 | 113 357 337 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 720 017 | 324 763 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 596 987 | 742 635 |
| Utbytte | | 4 000 000 | |
| Kortsiktig gjeld selskap i gruppen | | 23 414 500 | 18 313 953 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 731 504 | 19 381 351 |
| Sum gjeld | | 156 437 718 | 132 738 688 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 226 847 198 | 178 755 961 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 679150

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 13 135 179 | 11 268 484 |
| Sum inntekter | | 13 135 179 | 11 268 484 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 1 804 976 | 662 221 |
| Sum kostnader | | 1 804 976 | 662 221 |
| Driftsresultat | | 11 330 203 | 10 606 263 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 1 065 156 | 0 |
| Annen renteinntekt | | 51 857 | 72 311 |
| Annen finansinntekt | | 4 721 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 1 121 734 | 72 311 |
| Annen rentekostnad | | 8 385 505 | 6 706 607 |
| Sum finanskostnader | | 8 385 505 | 6 706 607 |
| Netto finans | | -7 263 771 | -6 634 296 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 066 432 | 3 971 967 |
| Skattekostnad | | 5 559 304 | 2 056 637 |
| Årsresultat | | -1 492 872 | 1 915 330 |
| Verdiendring investeringseiendommer | | 29 885 079 | 8 882 012 |
| Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak | | 29 885 079 | 8 882 012 |
| Totalresultat | | 28 392 207 | 10 797 342 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra fond | | 25 103 466 | 7 460 890 |
| Ordinært utbytte | | 4 000 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -711 259 | 3 336 452 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 28 392 207 | 10 797 342 |



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------|-------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendommer | | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Sum varige driftsmidler | | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 15 705 295 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 705 295 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 223 205 295 | 177 530 681 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 321 108 | 502 776 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 107 305 | 52 128 |
| Konsernfordringer | | 1 065 156 | 0 |
| Sum fordringer | | 3 493 569 | 554 904 |
| Investeringer | | 0 | 0 |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 148 334 | 670 376 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 148 334 | 670 376 |
| Sum omløpsmidler | | 3 641 903 | 1 225 280 |
| SUM EIENDELER | | 226 847 198 | 178 755 961 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 900 316 | 900 316 |
| Overkurs | | 15 338 649 | 15 338 649 |



| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 523 560 | 523 560 |
| Sum innskutt egenkapital | 16 762 525 | 16 762 525 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Fond | 51 021 762 | 25 918 296 |
| Annen egenkapital | 2 625 193 | 3 336 452 |
| Udekket tap | | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | 53 646 955 | 29 254 748 |
| Sum egenkapital | 70 409 480 | 46 017 273 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Utsatt skatt | 16 989 532 | 11 430 228 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 16 989 532 | 11 430 228 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Sum langsiktig gjeld | 127 706 214 | 113 357 337 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 720 017 | 324 763 |
| Annen kortsiktig gjeld | 596 987 | 742 635 |
| Utbytte | 4 000 000 | |
| Kortsiktig gjeld selskap i gruppen | 23 414 500 | 18 313 953 |
| Sum kortsiktig gjeld | 28 731 504 | 19 381 351 |
| Sum gjeld | 156 437 718 | 132 738 688 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 226 847 198 | 178 755 961 |



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
Luramyrvеien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

Til generalforsamlingen i Spitsbergen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spitsbergen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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.

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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: WAETS-K2VI.8-73LPO-RAHX9-3S24R-MA47H



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

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-4492

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-30 11:34:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WAETS-K2VL8-73LPO-RAHX9-3S24R-MA47H

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



| Resultatregnskap | | | | |
|--|-------------|-------------------|-------------------|--|
| Spitsbergen Eiendom AS | | | | |
| IFRS | Note | 2024 | 2023 | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | | |
| Leieinntekter | 6, 7 | 13 135 179 | 11 268 484 | |
| Sum driftsinntekter | | 13 135 179 | 11 268 484 | |
| Annen driftskostnad | 10, 11 | 1 804 976 | 662 221 | |
| Sum driftskostnader | | 1 804 976 | 662 221 | |
| Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom | | 11 330 203 | 10 606 263 | |
| Verdiendring investeringseiendom | 4 | 29 885 079 | 8 882 012 | |
| Driftsresultat | | 41 215 282 | 19 488 275 | |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 1 065 156 | 0 | |
| Finansinntekter | 12 | 56 578 | 72 311 | |
| Finanskostnader | 12 | 8 385 505 | 6 706 607 | |
| Netto resultat av finansposter | | -7 263 771 | -6 634 296 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 33 951 511 | 12 853 979 | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 13 | -5 559 304 | -2 056 637 | |
| Resultat etter skatt | | 28 392 207 | 10 797 342 | |
| Andre inntekter og kostnader | | 0 | 0 | |
| Sum andre inntekter og kostnader | | 0 | 0 | |
| Periodens totalresultat | | 28 392 207 | 10 797 342 | |

Pernco Dokumentnøkkel: GYWDR.ZADJF.MMLHX-MVHVU-8WVLM-XLHFT



| Balanse | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Spitsbergen Eiendom AS | | | |
| IFRS | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investerings eiendom | 4, 5, 6, 14, 16, 18 | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Sum varige driftsmidler | | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i aksjer og andeler | 14 | 15 705 295 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 705 295 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 223 205 295 | 177 530 681 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | 15, 16 | 2 321 108 | 502 776 |
| Andre fordringer | 16 | 107 305 | 52 128 |
| Konsernfordringer | | 1 065 156 | 0 |
| Sum fordringer | | 3 493 569 | 554 904 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 148 334 | 670 376 |
| Sum omløpsmidler | | 3 641 903 | 1 225 280 |
| SUM EIENDELER | | 226 847 198 | 178 755 961 |

Pernco Dokumentnøkkel: GXWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WLVHM-XLHFT



| Balanse | | | |
|---|-------------|--|--------------------|
| Spitsbergen Eiendom AS | | | |
| IFRS | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 17 | 900 316 | 900 316 |
| Overkurs | | 15 338 649 | 15 338 649 |
| Annen innskutt kapital | | 523 560 | 523 560 |
| Sum innskutt egenkapital | 22 | 16 762 525 | 16 762 525 |
| <i>Annen egenkapital</i> | | | |
| Opptjent egenkapital | | 53 646 955 | 29 254 748 |
| Sum annen egenkapital | | 53 646 955 | 29 254 748 |
| Sum egenkapital | | 70 409 480 | 46 017 273 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16, 18, 19 | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Utsatt skatt | 13 | 16 989 532 | 11 430 228 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 127 706 214 | 113 357 337 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 16 | 720 017 | 324 763 |
| Kortsiktig gjeld selskap i gruppen | 16 | 23 414 500 | 18 313 953 |
| Utbytte | 16 | 4 000 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16, 19 | 596 987 | 742 635 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 731 504 | 19 381 351 |
| Sum gjeld | | 156 437 718 | 132 738 688 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 226 847 198 | 178 755 961 |
| Longyearbyen, | | | |
| John-Einar Lockert Styremedlem og daglig leder | | Morten Eivindssøn Astrup Styreleder | |
| Bård Heio Styremedlem | | Tollef Svenkerud Styremedlem | |

Penneo Dokumentnøkkel: GXWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WVLM-XLHFT



| 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 | |
| 01.01.2024 | 900 316 | 15 338 649 | 523 560 | 25 918 296 | 3 336 452 | 46 017 273 | |
| Avsatt til utbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 000 000 | -4 000 000 | |
| Årets totalresultat | 0 | 0 | 0 | 25 103 466 | 3 288 741 | 28 392 207 | |
| 31.12.2024 | 900 316 | 15 338 649 | 523 560 | 51 021 762 | 2 625 193 | 70 409 480 | |

Penneo Dokumentnr: GXWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8W/LHM-XLHFT



| Kontantstrømsanalyse | | | |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Spitsbergen Eiendom AS | | | |
| | Note | 2024 | 2023 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skatt | | 33 951 511 | 12 853 979 |
| Endringer i virkelig verdi investeringseiendom | 4 | -29 885 079 | -8 882 012 |
| Endring i kundefordringer | | -1 818 332 | -412 572 |
| Endring i leverandørgjeld | | -55 177 | -52 128 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | 4 284 997 | -15 444 141 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 6 477 920 | -11 936 874 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Investeringer i varige driftsmidler inkl inv.eiendom | | -84 240 | -1 892 925 |
| Kjøp aksjer | | -15 705 295 | -63 521 053 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -15 789 535 | -65 413 978 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig) | | 13 677 077 | 56 618 479 |
| Nedbetaling av lån | | -4 887 504 | -1 032 891 |
| Kapitalforhøyelse | | - | 14 000 000 |
| Utbetaling av utbytte | | - | - |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 8 789 573 | 69 585 588 |
| Netto endring i likvider i året | | -522 042 | -7 765 264 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01 | | 670 376 | 8 435 640 |
| Kontanter og bankinnskudd per 31.12 | | 148 334 | 670 376 |

Pernco Dokumentnøkkel: GYWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WLFHM-XLHFT



Spitsbergen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 - Generell informasjon

Spitsbergen 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 2024, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov. Standarder som er utgitt frem til avleggelsen av regnskapet, og som ikke er obligatoriske å anvende per 31. desember 2024, er ikke tatt i bruk av selskapet. Selskapet har gjennomgått effektene av implementering av de ikke implementerte, ikke obligatoriske standardene og fortolkningene. Det er ikke identifisert vesentlige effekter vedrørende årsregnskapet, vurdering av rapporterte tall eller presentasjon som følge av fremtidig implementering av disse.

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.

Renteinntekter resultatføres i den periode de opptjenes.

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 revurdering av virkelig verdi, regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdivurdering skjersom beskrevet i note 4.

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 før skatt som reflekterer nåværende markedsituasjon 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.

Perneo Dokumentnr: GXWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WLFHM-XLHFT



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 kredittap for alle gjeldsinstrumenter som ikke er holdt til virkelig verdi over resultatet, og for kontraktseiendeler.

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 tillegg, 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 31.12.24 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 kontraktseiendeler. Selskapet vil måle dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap 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 lån 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 inngår første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rentes metode. Hvis renteleielementet 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 nettov verdi 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 eienskap 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, leiefrikat eller andre incentiver som gis til leietakere periodiseres lineært over leieperioden.

2.14 Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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 fluktusjon i fremtidige kontantstrømmer til et finansielt instrument som følge av endringer i markedsrente. Pr 31.12.2024 har selskapet et langsiktig lån med følgende vilkår (reforhandlet 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:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|
| Kontanter og kontantekvivalenter | 148 334 | 670 376 |
| - herav bundne midler | 0 | 0 |
| Frie likvide midler/likviditetsreserve | 148 334 | 670 376 |

Selskapet har ingen kassakreditt-fasilitet per 31.12.24.

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. Investerings eiendom og visse finansielle instrumenter er vurdert til virkelig verdi med verdiendring over resultat.

Investerings eiendom

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

Investerings eiendom 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 investerings eiendommer 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 investerings eiendommer, fordelt på segment

Den totale verdien på investerings eiendommer, vurdert til virkelig verdi, utgjør 207 500 000 NOK.

Den totale verdien på investerings eiendommene fordeler seg slik per segment:

| Segment | 31.12.2024 | 31.12.2023 | |
|------------|--------------------|--------------------|--------------|
| | | Eiendomsverdi, NOK | Andel |
| Svalbard | 207 500 000 | 177 530 681 | 100 % |
| Øvrig | 0 | 0 | 0 % |
| Sum | 207 500 000 | 177 530 681 | 100 % |

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Markedsverdi 1/1 | 177 530 681 | 94 400 000 |
| Salg i løpet av året | 0 | 0 |
| Anskaffelser i løpet av året | 84 240 | 74 248 669 |
| Markedsverdi etter transaksjoner | 177 614 921 | 168 648 669 |
| Urealisert endring i verdi | 29 885 079 | 8 882 012 |
| Markedsverdi 31/12 | 207 500 000 | 177 530 681 |

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.

Perneo Dokumentnr: GXWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WLFHM-XLHFT



Note 5 - Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige 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 verdifastsettelse 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.

| Svalbard | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Inntekt fra eksterne kunder | 13 135 179 | 11 268 484 |
| Driftsresultat | 41 215 282 | 19 488 275 |
| Inkludert i driftsresultat | | |
| - Avskrivning og amortisering (ikke fordelt) | 0 | 0 |
| - Netto verdiendring på investeringseiendom | 29 885 079 | 8 882 012 |
| Ikke inkludert i driftsresultat | | |
| - Renteinntekt og andre finansielle inntekter | 1 121 734 | 72 311 |
| - Rentekostnad | 8 385 505 | 6 706 607 |
| - Skatt | -5 559 304 | -2 056 637 |
| Totale eiendeler/forpliktelser | 226 847 198 | 178 755 961 |

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 langtidsleie uten mulighet for oppsigelse i leieperioden. Leie av leiligheter løper med gjensidig 3 måneders oppsigelse.

Note 8 - Andre inntekter

Selskapet har ikke andre inntekter i 2023 eller 2024.

Note 9 - Andre varige driftsmidler

Endring i balanseposten andre varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffelseskost 1.1. | 3 226 536 | 3 226 536 |
| Akk. av- og nedskrivninger pr 31.12 | 3 226 536 | 3 226 536 |
| Bokført verdi 31.12 | 0 | 0 |
| Årets ordinære avskrivninger | 0 | 0 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 |
| 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

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|----------------|
| Festeleie og leie av lokaler | 1 144 434 | 75 040 |
| Forsikring | 52 316 | 45 961 |
| Annen fremmedtjeneste | 540 375 | 405 110 |
| Øvrige kostnader (inkl tap ved avgang) | 67 851 | 136 110 |
| Sum andre driftskostnader | 1 804 976 | 662 221 |



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

Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte i 2024.

Innskuddsbasert pensjon

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

Lån / ytelser til ledende personer

| | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|
| 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.)

| | 2024 | 2023 |
|------------------|--------|--------|
| Revisjonshonorar | 86 786 | 81 874 |
| Andre tjenester | 97 412 | 80 420 |

Note 12 - Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av resultatposten nettofinansposter

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------|------------------|---------------|
| Renteinntekter | 56 578 | 72 311 |
| Andre finansinntekter | 1 065 156 | 0 |
| Sum finansinntekter | 1 121 734 | 72 311 |

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Rentekostnader lån | 8 385 505 | 6 706 607 |
| Sum finanskostnader | 8 385 505 | 6 706 607 |

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum finansposter | -7 263 771 | -6 634 296 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|

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:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Endring |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 16 989 532 | 11 430 228 | -5 559 304 |
| <i>Midlertidige forskjeller knyttet til:</i> | | | |
| Investeringseiendom og varige driftsmidler | 129 490 826 | 96 889 127 | -32 601 699 |
| Sum midlertidige forskjeller | 129 490 826 | 96 889 127 | -32 601 699 |
| Underskudd til framføring | -8 233 210 | -9 583 022 | -1 349 812 |
| Grunnlag utsatt skatt/skattefordel | 121 257 616 | 87 306 104 | -33 951 511 |
| Utsatt skatt/utsatt skattefordel (8% - 16%) | 16 989 532 | 11 430 228 | -5 559 304 |

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

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring utsatt skatt | 5 559 304 | 2 056 637 |
| Skattekostnad for året | 5 559 304 | 2 056 637 |
| Resultat før skatt | 33 951 511 | 12 853 979 |
| Skattekostnad kalkulert med 16% | 5 432 242 | 2 056 637 |
| Ikke fradagsberettigede kostnader og annet | 127 062 | 0 |
| Skattekostnad for året | 5 559 304 | 2 056 637 |

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

Pernco Dokumentnøkkel: GXWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WLFHM-XLHFT



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. Se ellers note 21 for informasjon om planlagte fisjoner i 2025.

Note 15 - Kortsiktige fordringer

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Kundefordringer | 2 321 108 | 502 776 |
| Avsetning tap på fordringer | 0 | 0 |
| Netto kundefordringer | 2 321 108 | 502 776 |
| Andre kortsiktige fordringer | 1 172 461 | 52 128 |
| Sum kortsiktige fordringer | 3 493 569 | 554 904 |

Forfalte kundefordringer per 31.12.2024

| < 30 dager | 30-60 dager | 60-90 dager | >90 dager | ikke forfalt | Total |
|------------|-------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
| 1 325 154 | 50 960 | 985 378 | -40 384 | 0 | 2 321 108 |

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 spesifikasjon av selskapets finansielle instrumenter.

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

| Finansielle eiendeler | Verdsettelses-hieraki | Per 31.12.24 | | Per 31.12.23 | |
|------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | | Bokført verdi | Virkelig verdi | Bokført verdi | Virkelig verdi |
| Investeringseiendom | Nivå 3 | 207 500 000 | 207 500 000 | 177 530 681 | 177 530 681 |
| Investering i datterselskap | Nivå 3 | 15 705 295 | 16 605 295 | 0 | 0 |
| Kundefordringer | Nivå 3 | 2 321 108 | 2 321 108 | 502 776 | 502 776 |
| Andre fordringer | Nivå 3 | 1 172 461 | 1 172 461 | 52 128 | 52 128 |
| Finansielle forpliktelser | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | Nivå 3 | 110 716 682 | 110 716 682 | 101 927 109 | 101 927 109 |
| Leverandørgjeld | Nivå 3 | 720 017 | 720 017 | 324 763 | 324 763 |
| Kortsiktig gjeld selskap i gruppen | Nivå 3 | 23 414 500 | 23 414 500 | 18 313 953 | 18 313 953 |
| Utbytte | Nivå 3 | 4 000 000 | 4 000 000 | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | Nivå 3 | 596 987 | 596 987 | 742 635 | 742 635 |

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 å pålydende kr 1,-.

| Selskapets 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 |



Note 18 - Lån

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Langsiktige lån | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon (pålydene verdi) | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Gjeld til nærstående parter | 23 414 500 | 18 313 953 |
| Totalt | 134 131 182 | 120 241 062 |

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld (inkl sum mulig opptrekk)

| | | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Forfall i 2025 eller senere | 4 890 885 | 4 887 504 |
| Forfall i 2026 eller senere | 4 894 420 | 4 890 885 |
| Forfall i 2027 eller senere | 4 898 186 | 4 894 420 |
| Forfall i 2028 eller senere | 4 963 036 | 4 898 186 |
| Forfall i 2029 eller senere | 91 070 155 | 82 356 114 |
| Totalt | 110 716 682 | 101 927 109 |

Kortsiktige lån

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------|------------|------------|
| 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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Investerings eiendom | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Sum pantsatte eiendeler | 207 500 000 | 177 530 681 |
| Gjeld sikret ved pant | 110 716 682 | 101 927 109 |

Note 19 - Annen kortsiktig og langsiktig gjeld

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av balanseposten annen kortsiktig gjeld

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Påløpte renter | 596 987 | 742 635 |
| Andre avsetninger/mellomværender | 0 | 0 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 596 987 | 742 635 |

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av balanseposten annen langsiktig gjeld

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lån eiendom | 110 716 682 | 101 927 109 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 110 716 682 | 101 927 109 |

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 besluttede organer og ledelse, eller gjennom særskilt avtaleforhold. Selskapet Spitsbergen Eiendom AS leier ut investerings eiendom 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

Det er i første del av 2025 planlagt gjennomført en fisjon av i alt 11 leiligheter i 3 egne datterselskap.



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: 77.16.xxx.xxx

2025-06-26 07:38:51 UTC



Lockert, John-Einar

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-286592

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-26 07:38:51 UTC



Astrup, Morten Eivindssøn

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-4576641

IP: 148.252.xxx.xxx

2025-06-26 22:47:06 UTC



Heio, Bård

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-125118

IP: 46.15.xxx.xxx

2025-06-30 10:21:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GYWDR-ZADJF-MMLHX-MVHVU-8WLFHM-XLHFT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.