



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	6,7	5 434 467	5 234 460
Sum inntekter		5 434 467	5 234 460
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	6,9	76 030	119 514
Annen driftskostnad	14	2 398 617	1 501 639
Sum kostnader		2 474 647	1 621 153
Driftsresultat		2 959 820	3 613 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiøkning investeringseiendom	4	3 879 587	1 616 634
Annen renteinntekt	13	3 925	3 398
Sum finansinntekter		3 883 512	1 620 032
Annen rentekostnad	13	1 889 931	2 108 314
Sum finanskostnader		1 889 931	2 108 314
Netto finans		1 993 581	-488 282
Ordinært resultat før skattekostnad		4 953 401	3 125 025
Skattekostnad på ordinært resultat	15	792 543	500 004
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 160 858	2 625 021
Årsresultat		4 160 858	2 625 021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 056 507	-697 559
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller		3 879 587	1 616 634
Tilleggsutbytte		2 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 718 729	1 008 387
Sum overføringer og disponeringer		4 160 858	2 625 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	107 600 000	100 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	9	1 589	77 619
Sum varige driftsmidler		107 601 589	100 877 619
Sum anleggsmidler		107 601 589	100 877 619
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	104 659	1 345 783
Andre fordringer	11	42 631	37 596
Sum fordringer		147 290	1 383 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 126	536 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 126	536 373
Sum omløpsmidler		151 416	1 919 752
SUM EIENDELER		107 753 005	102 797 371
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	18	1 364 116	1 364 116
Overkurs		7 072 797	7 072 797
Annen innskutt egenkapital		9 077 064	9 077 064
Sum innskutt egenkapital		17 513 977	17 513 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 793 147	10 632 290
Sum opptjent egenkapital		12 793 147	10 632 290
Sum egenkapital		30 307 124	28 146 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	5 783 610	4 991 066
Sum avsetninger for forpliktelser		5 783 610	4 991 066
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,20	54 329 391	56 625 000
Sum annen langsiktig gjeld		54 329 391	56 625 000
Sum langsiktig gjeld		60 113 001	61 616 066
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		
Leverandørgjeld		1 927 996	331 648
Annen kortsiktig gjeld TS/FKV	12	15 324 161	12 594 252
Annen kortsiktig gjeld	17	80 723	109 139
Sum kortsiktig gjeld		17 332 880	13 035 039
Sum gjeld		77 445 881	74 651 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 753 005	102 797 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 738632

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	6,7	5 434 467	5 234 460
Sum inntekter		5 434 467	5 234 460
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	6,9	76 030	119 514
Annen driftskostnad	14	2 398 617	1 501 639
Sum kostnader		2 474 647	1 621 153
Driftsresultat		2 959 820	3 613 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiøkning investeringseiendom	4	3 879 587	1 616 634
Annen renteinntekt	13	3 925	3 398
Sum finansinntekter		3 883 512	1 620 032
Annen rentekostnad	13	1 889 931	2 108 314
Sum finanskostnader		1 889 931	2 108 314
Netto finans		1 993 581	-488 282
Ordinært resultat før skattekostnad		4 953 401	3 125 025
Skattekostnad på ordinært resultat	15	792 543	500 004
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 160 858	2 625 021
Årsresultat		4 160 858	2 625 021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 056 507	-697 559
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller		3 879 587	1 616 634
Tilleggsutbytte		2 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 718 729	1 008 387
Sum overføringer og disponeringer		4 160 858	2 625 021



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	107 600 000	100 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	9	1 589	77 619
Sum varige driftsmidler		107 601 589	100 877 619

Sum anleggsmidler		107 601 589	100 877 619
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	104 659	1 345 783
Andre fordringer	11	42 631	37 596
Sum fordringer		147 290	1 383 379

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 126	536 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 126	536 373

Sum omløpsmidler		151 416	1 919 752
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		107 753 005	102 797 371
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	18	1 364 116	1 364 116
Overkurs		7 072 797	7 072 797
Annen innskutt egenkapital		9 077 064	9 077 064
Sum innskutt egenkapital		17 513 977	17 513 977

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		12 793 147	10 632 290
Sum opptjent egenkapital		12 793 147	10 632 290

Sum egenkapital		30 307 124	28 146 267
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	15	5 783 610	4 991 066
Sum avsetninger for forpliktelses		5 783 610	4 991 066
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,20	54 329 391	56 625 000
Sum annen langsiktig gjeld		54 329 391	56 625 000
Sum langsiktig gjeld		60 113 001	61 616 066
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12		
Leverandørgjeld		1 927 996	331 648
Annen kortsiktig gjeld TS/ FKV	12	15 324 161	12 594 252
Annen kortsiktig gjeld	17	80 723	109 139
Sum kortsiktig gjeld		17 332 880	13 035 039
Sum gjeld		77 445 881	74 651 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 753 005	102 797 372



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Resultatregnskap				
Spitsbergen Eiendom AS				
IFRS	Note	2021	2020	
Driftsinntekter og driftskostnader				
Leieinntekter	6, 7	5 434 467	5 234 460	
Andre driftsinntekter	8	0	0	
Sum driftsinntekter		5 434 467	5 234 460	
Avskrivning	6, 9	76 030	119 514	
Annen driftskostnad	14	2 398 617	1 501 639	
Sum driftskostnader		2 474 646	1 621 153	
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom		2 959 821	3 613 307	
Verdiendring investeringseiendom	4	3 879 587	1 616 634	
Driftsresultat		6 839 408	5 229 941	
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter	13	3 925	3 398	
Finanskostnader	13	1 889 931	2 108 314	
Netto resultat av finansposter		-1 886 006	-2 104 916	
Ordinært resultat før skattekostnad		4 953 402	3 125 025	
Skattekostnad på ordinært resultat	15	-792 544	-500 004	
Resultat etter skatt		4 160 858	2 625 021	
Andre inntekter og kostnader		0	0	
Sum andre inntekter og kostnader		0	0	
Periodens totalresultat		4 160 858	2 625 021	

Pennco Dokumentnøkkel: WJTDI-FGWLIP-7WQ52-DEOMT-HD8A1-TOMVB



Balanse				
Spitsbergen Eiendom AS				
IFRS	Note	31.12.2021	31.12.2020	
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Investerings eiendom	4, 5	107 600 000	100 800 000	
Andre varige driftsmidler	9	1 589	77 619	
Sum varige driftsmidler		107 601 589	100 877 619	
Sum anleggsmidler		107 601 589	100 877 619	
Omløpsmidler				
<i>Fordringer</i>				
Kundefordringer	11	104 659	1 345 783	
Andre fordringer	11	42 631	37 596	
Sum fordringer		147 290	1 383 379	
Bankinnskudd og kontanter		4 126	536 373	
Sum omløpsmidler		151 416	1 919 752	
SUM EIENDELER		107 753 005	102 797 371	

Penneo Dokumentnøkkel: WJTDI-FGWLP-7WQ52-DE0MT-HD8A1-TOMVB



Balanse				
Spitsbergen Eiendom AS				
IFRS	Note	31.12.2021	31.12.2020	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
Aksjekapital	18	1 364 116	1 364 116	
Overkurs		7 072 797	7 072 797	
Annen innskutt kapital		9 077 064	9 077 064	
Sum innskutt egenkapital		17 513 977	17 513 977	
<i>Annen egenkapital</i>				
Opptjent egenkapital		12 793 147	10 632 290	
Sum annen egenkapital		12 793 147	10 632 290	
Sum egenkapital		30 307 124	28 146 267	
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 20	54 329 391	56 625 000	
Utsatt skatt	15	5 783 610	4 991 066	
Sum annen langsiktig gjeld		60 113 001	61 616 066	
Kortsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	0	
Leverandørgjeld		1 927 996	331 648	
Kortsiktig gjeld selskap i gruppen	12	15 324 161	12 594 252	
Annen kortsiktig gjeld	17	80 724	109 139	
Sum kortsiktig gjeld		17 332 880	13 035 039	
Sum gjeld		77 445 881	74 651 105	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 753 005	102 797 372	
Longyearbyen				
<hr/>				
John-Einar Lockert		Morten Eivindssøn Astrup		
Styremedlem og daglig leder		Styreleder		
<hr/>				
Bård Heio		Tollef Svenkerud		
Styremedlem		Styremedlem		

Penneo Dokumentnøkkel: WJTDI-FGWLP-7WQ52-DEQMT-HD8A1-TOMVB



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
01.01.2021	1 364 116	7 072 797	523 560	12 170 138	7 015 657	28 146 268
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0	0	0
Utbetalt utbytte	0	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Årets totalresultat	0	0	0	3 879 587	281 271	4 160 858
31.12.2021	1 364 116	7 072 797	523 560	16 049 725	5 296 928	30 307 126



Kontantstrømsanalyse			
Spitsbergen Eiendom AS			
	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		4 953 402	3 125 025
Betalt skatt			
Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	9		
Ordinære av- og nedskrivninger	9	76 030	119 514
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	4	-3 879 587	-1 616 634
Endring i kundefordringer		1 241 124	-1 089 672
Endring i leverandørgjeld		1 596 348	-315 171
Endring i andre tidsavgrensningposter		2 696 459	792 387
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		6 683 775	1 015 449
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investeringer i varige driftsmidler inkl inv.eiendom		-2 920 413	-583 366
Salg av varige driftsmidler/inv.eiendom (salgssum)	9	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 920 413	-583 366
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		-	-
Nedbetaling av lån		-2 295 609	-
Utbetaling av utbytte		-2 000 000	-2 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-4 295 609	-2 000 000
Netto endring i likvider i året		-532 247	-1 567 917
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		536 373	2 104 290
Kontanter og bankinnskudd per 31.12		4 126	536 373



Spitsbergen Eiendom AS

Noter til regnskapet 2021

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 2021, 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 2021, er ikke tatt i bruk av selskapet. Selskapet har gjennomgått effektene av implementering av de ikke implementerte, ikke obligatoriske standardene og fortoikningene. 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 de viktigste regnskapsprinsippene

Nedenfor beskrives de viktigste 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 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 revidering av virkelig verdi, regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdivurdering skjer som 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 vesentlig 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 diskonteringsrentesats 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.

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.



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 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 tillegg, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Selskapet klassifiserer sine finansielle eiendeler i tre kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader (OCI)

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Selskapet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

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

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Selskapet måler finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet dersom følgende betingelser er oppfylt:

- Visse langsiktige investeringer i selskap, som ikke kvalifiserer til innregning etter egenkapitalmetoden, innregnes til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Selskapet måler finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader dersom følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er både å motta kontraktsfestede kontantstrømmer og salg,
- Kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

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 31.12.21 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 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

- Selskapet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
- 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 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 ekstern 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 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

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

- 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 fluktasjon i fremtidige kontantstrømmer til et finansielt instrument som følge av endringer i markedsrente. Pr 31.12.2021 har selskapet et langsiktig lån med følgende vilkår (reforhandlet i 2019): flytende rente 3 Mnd NIBOR + margin p.t. 2,50% 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 tilsvare 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Kontanter og kontantekvivalenter	4 126	536 373
- herav bundne midler	0	0
Frie likvide midler/likviditetsreserve	4 126	536 373

Selskapet har ingen kassakreditt-fasilitet per 31.12.21.

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



Note 4 - Fastssettelse 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 107 600 000 NOK.

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

Segment	31.12.2021	31.12.2020	
	Eiendomsverdi, NOK		Andel
Svalbard	107 600 000	100 800 000	100 %
Øvrig	0	0	0 %
Sum	107 600 000	100 800 000	100 %

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

	31.12.2021	31.12.2020
Markedsverdi 1/1	100 800 000	98 600 000
Salg i løpet av året	0	0
Anskaffelser i løpet av året	2 920 413	583 366
Markedsverdi etter transaksjoner	103 720 413	99 183 366
Urealisert endring i verdi	3 879 587	1 616 634
Markedsverdi 31/12	107 600 000	100 800 000

Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter er selskapets finansielle instrumenter som er basert på markedspriser og tilsvarende instrumenter som er basert på markedspriser.

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.

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 investerings eiendom

Spitsbergen Eiendom AS foretar årlig en verddivurdering av hele sin eiendomsportefølje med verdifastssettelse 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.

	2021	2020
Inntekt fra eksterne kunder	5 434 467	5 234 460
Driftsresultat	6 839 408	5 229 941
Inkludert i driftsresultat		
- Avskrivning og amortisering (ikke forfeit)	76 030	119 514
- Netto verdiendring på investerings eiendom	3 879 587	1 616 634
Ikke inkludert i driftsresultat		
- Renteinntekt	3 925	3 398
- Rentekostnad	1 889 931	2 108 314
- Skatt	-792 544	-500 004
Totale eiendeler/forpliktelser	107 753 005	102 797 371

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

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av resultatposten andre inntekter

	2021	2020
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

	31.12.2021	31.12.2020
Anskaffelseskost 1.1.	3 226 536	3 226 536
Tilgang	0	0
Avgang til kostpris	0	0
Akk. av- og nedskrivninger pr 31.12	3 224 947	3 148 917
Bokført verdi 31.12	1 589	77 619

Årets ordinære avskrivninger	76 030	119 514
Årets nedskrivninger		
Økonomisk levertid	3 - 10 år	3 - 10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Note 10 - 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 31.12.21		Per 31.12.20	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom	Nivå 3	107 600 000	107 600 000	100 800 000	100 800 000
Kundefordringer	Nivå 3	104 659	104 659	1 345 783	1 345 783
Andre fordringer	Nivå 3	42 631	42 631	37 596	37 596
Finansielle forpliktelser					
Gjeld til kredittinstitusjoner	Nivå 3	54 329 391	56 625 000	56 625 000	56 625 000
Leverandørgjeld	Nivå 3	1 927 996	1 927 996	331 648	331 648
Kortsiktig gjeld selskap i gruppen	Nivå 3	15 324 161	15 324 161	12 594 252	12 594 252
Annen kortsiktig gjeld	Nivå 3	80 724	109 139	109 139	109 139

Alle eiendeler og gjeldsposter som er virkelig verdi målt ovenfor er kategorisert innenfor verdsettelseshierakiet 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 11 - Kortsiktige fordringer

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

	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer	104 659	1 345 783
Avsetning tap på fordringer	0	0
Netto kundefordringer	104 659	1 345 783
Andre kortsiktige fordringer	42 631	37 596
Sum kortsiktige fordringer	147 290	1 383 379

Forfalte kundefordringer per 31.12.2021

< 30 dager	30-60 dager	60-90 dager	>90 dager	Totalt	ikke forfalt	Total
104 659	0	0	0	104 659	0	104 659

Note 12 - Lån

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

	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktige lån		
Gjeld til kredittinstitusjon (pålydene verdi)	54 329 391	56 625 000
Gjeld til nærstående parter	15 324 161	12 594 252
Totalt	69 653 552	69 219 252

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld (inkl sum mulig opptrekk)

Forfall i 2022	2 903 848
Forfall i 2023 eller senere	2 903 848
Forfall i 2024 eller senere	2 903 848
Forfall i 2025 eller senere	2 903 848
Forfall i 2026 eller senere	42 713 999
Totalt	54 329 391

Kortsiktige lån

	31.12.2021	31.12.2020
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

	31.12.2021	31.12.2020
Investerings eiendom	107 600 000	100 800 000
Sum pantsatte eiendeler	107 600 000	98 600 000
Gjeld sikret ved pant	54 329 391	56 625 000

Note 13 - Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av resultatposten nettofinansposter

	2021	2020
Renteinntekter	3 925	3 398
Andre finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	3 925	3 398

Rentekostnader lån	1 889 931	2 108 314
Andre finanskostnader	0	0
Sum finanskostnader	1 889 931	2 108 314

Sum finansposter	-1 886 006	-2 104 916
-------------------------	-------------------	-------------------



Note 14 - Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten andre driftskostnader

	2021	2020
Festeleie	77 118	121 661
Forsikring	138 387	130 807
Annen fremmedtjeneste	1 440 000	900 000
Øvrige kostnader (inkl tap ved avgang)	743 112	349 171
Sum andre driftskostnader	2 398 617	1 501 639

Note 15 - 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:

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Utsatt skatt	5 783 610	4 991 066	-792 544
<i>Midlertidige forskjeller knyttet til:</i>			
Investeringseiendom og varige driftsmidler	44 669 588	40 034 343	-4 635 245
Leasing mv.	0	73 192	73 192
Gevinst- og tapskonto	-12 002	-15 003	-3 001
Sum midlertidige forskjeller	44 657 586	40 092 532	-4 565 054
Underskudd til framføring	-8 510 023	-8 898 370	-388 347
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	36 147 563	31 194 162	-4 953 401
Utsatt skatt/utsatt skattefordel (16%)	5 783 610	4 991 066	-792 544

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

	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Utsatt skatt knyttet til solgte/kjøpte døtre	0	0
Endring utsatt skatt	792 544	500 004
Skattekostnad for året	792 544	500 004
Resultat før skatt	4 953 402	3 125 025
Skattekostnad kalkulert med 16%	792 544	500 004
Ikke fradragsberettigede kostnader/permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad for året	792 544	500 004

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

Note 16 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte

Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte i 2021.

Innskuddsbasert pensjon

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

Lån / ytelser til ledende personer

	2021	2020
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.)

	2021	2020
Revisjonshonorar	44 650	56 975
Andre tjenester	14 263	2 350



Note 17 - Annen kortsiktig og langsiktig gjeld

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av balanseposten annen kortsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Påløpte renter	80 724	76 051
Andre avsetninger/mellomværender	0	33 088
Sum annen kortsiktig gjeld	80 724	109 139

I tabellen nedenfor følger en spesifisering av balanseposten annen langsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Lån eiendom	54 329 391	56 625 000
Sum annen langsiktig gjeld	54 410 115	56 734 139

Note 18 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel/Stermeandel	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 19 - 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 Snøscoterutleie 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 16.

Note 20 - Hendelser etter balansedagen

Russlands invasjon av Ukraina i februar 2022 har skapt en vesentlig makroøkonomisk usikkerhet. Det er på nåværende tidspunkt forventet at det vil kunne gi kortsiktige effekt på kontantstrøm for 2022, men ingen langvarig effekt som påvirker verdien av selskapets eiendeler eller fremtidig inntjening og kontantstrøm.



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."

Bård Heio

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-125118

IP: 77.95.xxx.xxx

2022-06-13 12:49:06 UTC



Morten Eivindssøn Astrup

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-4576641

IP: 62.4.xxx.xxx

2022-06-15 20:42:04 UTC



Tollef Svenkerud

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-264171

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-16 06:20:02 UTC



John-Einar Lockert

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-286592

IP: 193.213.xxx.xxx

2022-06-16 10:05:40 UTC



John-Einar Lockert

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-286592

IP: 193.213.xxx.xxx

2022-06-16 10:05:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WJTDJ-FGWLP-7WQ52-DEQMT-HD8A1-TOMVB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BDO AS
Luramyrveien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Spitsbergen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spitsbergen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Stig Fjelldahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Stig André Fjell Dahl

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-4492

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-20 05:07:05 UTC



Penneo Dokumentnr økkel: M06XU-ODY6O-MJXAB-BC0NT-DHUM1-W24EE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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