



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 251 878
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHIBSTED EIENDOM AS
Forretningsadresse: Akersgata 55
0180 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Hofgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	81 141 000	77 231 000
Sum inntekter		81 141 000	77 231 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	302 000	306 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	18 000	
Annen driftskostnad	3, 5, 6	81 603 000	77 689 000
Sum kostnader		81 922 000	77 995 000
Driftsresultat		-781 000	-764 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7, 8	6 196 000	6 790 000
Sum finansinntekter		6 196 000	6 790 000
Annen finanskostnad	7, 9	4 047 000	1 497 000
Sum finanskostnader		4 047 000	1 497 000
Netto finans		2 149 000	5 293 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 368 000	4 528 000
Skattekostnad på resultat	10	1 018 000	247 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 000	4 281 000
Årsresultat		350 000	4 281 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		350 000	4 281 000
Totalresultat		350 000	4 281 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		240 000 000	
Avgitt konsernbidrag		2 824 000	114 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	11	-242 474 000	
Avsatt til annen egenkapital			4 167 000
Sum overføringer og disponeringer		350 000	4 281 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		9 068 000	9 233 000
Sum immaterielle eiendeler		9 068 000	9 233 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	396 000	716 000
Sum varige driftsmidler		396 000	716 000
Sum anleggsmidler		9 464 000	9 949 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	114 000	884 000
Andre kortsiktige fordringer	12		694 000
Konsernfordringer	8	343 738 000	352 831 000
Sum fordringer		343 852 000	354 408 000
Sum omløpsmidler		343 852 000	354 408 000
SUM EIENDELER		353 316 000	364 357 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 13	5 000 000	5 000 000
Overkurs	11	111 115 000	111 115 000
Annen innskutt egenkapital	11	348 614 000	348 614 000
Sum innskutt egenkapital		464 729 000	464 729 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-434 296 000	-191 620 000
Sum opptjent egenkapital		-434 296 000	-191 620 000
Sum egenkapital		30 433 000	273 109 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	9	46 286 000	48 156 000
Andre avsetninger for forpliktelser	14	19 514 000	30 845 000
Sum avsetninger for forpliktelser		65 800 000	79 002 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	15		
Sum langsiktig gjeld		65 800 000	79 002 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 000	27 000
Betalbar skatt			
Skyldig offentlige avgifter		-22 000	
Kortsiktig konserngjeld	12		
Annen kortsiktig gjeld	14	257 044 000	12 220 000
Sum kortsiktig gjeld		257 083 000	12 246 000
Sum gjeld		322 884 000	91 248 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 316 000	364 357 000



Årsberetning 2022

Schibsted Eiendom AS

Org.nr: 964251878 MVA

Virksomhetens art og hvor den drives

Schibsted Eiendom AS har forretningskontor i Oslo. Selskapet er datterselskap av Schibsted ASA, og inngår i Schibsted konsernet. Konsernregnskap for Schibsted ASA fås utlevert ved henvendelse til selskapets kontor i Akersgata 55, Oslo.

Selskapet har som formål å eie og drive eiendomsmassen til Schibsted ASA. De seneste årene har Schibsted Eiendom AS' virksomhet gått over til å være hovedavtalepart i en del av de eksterne leieforholdene, med fremleie til selskap i Schibsted konsernet.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble i 2022 MNOK 81 mot MNOK 77 i 2021. Driftsresultatet ble MNOK -0,78 mot MNOK -0,76 i 2021. Årets resultat ble et overskudd på MNOK 0,35 mot et overskudd på MNOK 4,28 i 2021.

Schibsted Eiendom AS har per 31.12.22 en egenkapitalandel på 8,6 % mot 75% pr 31.12.21. Selskapets likviditet har vært tilfredsstillende i 2022.

Selskapet har i 2022 en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK -9,1 mot MNOK -9,4 i 2021. Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes endring i andre tidsavgrensingsposter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko

Selskapets driftskonto er en del av Schibsted konsernkontosystem og det kan søkes om utvidelse av trekkbeløpet ved behov. Det anses derfor at det ikke foreligger noen vesentlige finansielle risikoer i selskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var ingen ansatte i selskapet i 2022. Selskapets styre består av en mann og en kvinne. Daglig leder er mann. Per i dag er det ikke ansett som nødvendig med konkrete tiltak for å fremme likestilling.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider for å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av



etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamming, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Schibsted Eiendom AS inngår i Schibsted konsernets redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til Åpenhetsloven. Redegjørelsen inngår i Schibsted sin Annual Report 2022 som er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://schibsted.com/ir/>.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2022 et overskudd på TNOK 350 som foreslåes anvendt ved:

Overført til udekket tap	TNOK -242 474
Avsatt til konsernbidrag	TNOK 2 824
Avsatt utbytte	TNOK 240 000
Sum overføring	TNOK 350

Styreansvarsforsikring

Styremedlemmer og ledelse i Schibsted Eiendom AS er dekket av Schibsted ASAs styreansvarsforsikring plassert hos flere internasjonale anerkjente forsikringsselskaper. Forsikringen omfatter styremedlemmers og ledelsens personlige juridiske ansvar, inkludert juridiske saksomkostninger.

Dekningen omfatter også ansatte i ledende stillinger eller ansatte som blir navngitt i en sak eller etterforskning, eller er navngitt i et krav sammen med en direktør eller funksjonær. Dekningen er utvidet til å omfatte medlemmer av selskapets revisjonsutvalg, kompetanseutvalg og andre ledelses- eller styreutvalg.

Oslo, 8. juni 2023

Ragnar Kårhus
styrets leder

Anders Hofgaard
daglig leder

Kristin Skogen Lund
styremedlem



Årsrapport for 2022 Schibsted Eiendom AS

ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- NOTER
- KONTANTSTRØM



RESULTATREGNSKAP

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2, 3	81 141	77 231
Sum driftsinntekter		81 141	77 231
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	302	306
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	18	0
Annen driftskostnad	3, 5, 6	81 603	77 689
Sum driftskostnader		81 922	77 995
Driftsresultat		-781	-764
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	7, 8	6 196	6 790
Annen finanskostnad	7, 9	4 047	1 497
Resultat av finansposter		2 149	5 293
Resultat før skattekostnad		1 368	4 528
Skattekostnad på resultat	10	1 018	247
Resultat		350	4 281
Årsresultat		350	4 281
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	11	-242 474	0
Avsatt til utbytte		240 000	0
Avsatt konsernbidrag		2 824	114
Avsatt til annen egenkapital		0	4 167
Sum overføringer		350	4 281



BALANSE

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel		9 068	9 233
Sum immaterielle eiendeler		9 068	9 233
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	396	716
Sum varige driftsmidler		396	716
Sum anleggsmidler		9 464	9 949
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	12	114	884
Andre kortsiktige fordringer	12	0	694
Innskudd konsernkontoordning	8	343 738	352 831
Sum fordringer		343 852	354 408
Sum omløpsmidler		343 852	354 408
Sum eiendeler		353 316	364 357



BALANSE

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11, 13	5 000	5 000
Overkurs	11	111 115	111 115
Annen innskutt egenkapital	11	348 614	348 614
Sum innskutt egenkapital		464 729	464 729
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-434 296	-191 620
Sum opptjent egenkapital		-434 296	-191 620
Sum egenkapital		30 433	273 109
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	9	46 286	48 156
Andre avsetninger for forpliktelser	14	19 514	30 845
Sum avsetning for forpliktelser		65 800	79 002
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62	27
Skyldig offentlige avgifter		-22	0
Annen kortsiktig gjeld	14	257 044	12 220
Sum kortsiktig gjeld		257 083	12 246
Sum gjeld		322 884	91 248
Sum egenkapital og gjeld		353 316	364 357

Oslo, 08.06.2023
Styret i Schibsted Eiendom AS

Ragnar Kårhus
styreleder

Kristin Skogen Lund
styremedlem

Anders Hofgaard
daglig leder



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Schibsted Eiendom AS konsolideres inn i morselskapet Schibsted ASAs konsernregnskap. Konsernregnskap for Schibsted ASA er tilgjengelig på Schibsteds internettside www.schibsted.com, eller ved henvendelse til konsernadministrasjonen i Schibsted ASA, Akersgata 55, 0180 Oslo.

Inntektsføring

Driftsinntekter består i all hovedsak av husleie som faktureres forskuddsvis per måned og inntektsføres lineært over leieperioden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til dagskurs.

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens endring i utsatt skatt og periodens betalbare skatter. Utsatt skatt/skattefordeler beregnet av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier ved periodens slutt. Skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller, samt skattemessig underskudd som reverseres eller kan reverseres i samme periode, blir utlignet og ført netto og gir grunnlag for utsatt skattefordel.

Selskapets samlede skattefordel er beregnet ut fra en skattesats på 22 %. Utsatt skattefordel som er sannsynliggjort gjennom fremtidig inntjening er balanseført som immateriell eiendel.

Kundefordringer

Kundefordringer vurderes til virkelig verdi hensyntatt forventede tap på fordringer.

Klassifisering

Eiendeler og gjeld knyttet til virksomhetens varekretsløp klassifiseres som henholdsvis omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke er knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld dersom de er av kortsiktig art, normalt med forfall innen ett år. Aksjer og investeringer som ikke er til varig eie klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler og øvrig gjeld som langsiktig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost med fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer direkte og indirekte kostnader som kan henføres til utvikling av eiendelen. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Vedlikehold kostnadsføres i takt med at vedlikeholdet utføres. Utgifter til oppgradering balanseføres som en del av kostpris og avskrives over driftsmidlets gjenværende økonomiske levetid. Utgifter i forbindelse med tiltak til forbedring av det indre og ytre miljøet kostnadsføres når de påløper med mindre tiltakene medfører økning av kapasitet, produktivitet eller økonomisk levetid for anlegg.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler nedskrives dersom verdien i balansen overstiger gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og nåverdien av de fremtidige kontantstrømmer eiendelen forventes å genere. Reversering av nedskrivning foretas dersom grunnlag for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Leieavtaler

Leieavtaler klassifiseres som finansielle eller operasjonelle med basis i avtalens reelle innhold. Dersom det vesentligste av de økonomiske rettigheter og forpliktelser knyttet til det underliggende leieobjektet

SCHIBSTED EIENDOM AS

SIDE 5



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

overføres til Schibsted klassifiseres leieavtalen som finansiell. Driftsmidler i finansielle leieavtaler balanseføres og avskrives planmessig som varige driftsmidler. Avdragsdelen av leieforpliktelsen medtas i langsiktig rentebærende gjeld. Gjelden reduseres løpende med betalt leie fratrukket renteelementet i leien. Andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle, og årlig leasingsavgift kostnadsføres som leiekostnad.

Pensjonskostnader

Schibsted Eiendom AS har i henhold til NRS 6 valgt å anvende målereglene og reglene om resultatspesifikasjon i IAS 19R - Ytelser til ansatte.

Ytelserbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Som følge av anvendelse av IAS 19R, beregnes periodens netto rentekostnad ved å anvende diskonteringsrenten for forpliktelsen i begynnelsen av perioden på netto forpliktelse. Netto rentekostnad består derfor av rente på forpliktelsen og avkastning på midlene, begge beregnet med diskonteringsrenten.

Endringer i netto pensjonsforpliktelse som følge av premiebetalinger og utbetaling av pensjon hensyntas. Forskjellen mellom faktisk avkastning på pensjonsmidlene og den resultatførte innregnes med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

Periodens pensjonsopptjening og netto renteinntekt (-kostnad) resultatføres umiddelbart. Periodens pensjonsopptjening er klassifisert som lønnskostnader i resultatregnskapet, mens netto renteinntekt (-kostnad) klassifiseres som finanspost. Verdiendringer, både midler og forpliktelser, innregnes med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

Kostnad ved tidligere perioders pensjonsopptjening, som er endringen i nåverdien av den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen som resultat av en endring av eller avkorting i en ordning, innregnes når endringen eller avkorting skjer. En endring av en ordning skjer når en ytelsesbasert pensjonsordning innføres eller trekkes tilbake eller ytelsene under en eksisterende ytelsesbasert pensjonsordning endres. En avkorting skjer når antallet ansatte som omfattes av en ordning reduseres i vesentlig grad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 2 Salgsinntekter

	2022	2021
Leieinntekter	81 141	77 231
Sum salgsinntekter	81 141	77 231

Note 3 Nærstående parter

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 12.

Schibsted Eiendom AS har forretningsmessige avtaler med andre selskaper i Schibsted konsernet. Alle transaksjoner er priset basert på markedsmessige vurderinger og er gjennomført under prinsipp om armlengdes avstand.

Salg av varer og tjenester til nærstående parter består i hovedsak av leieinntekter.

Salg av varer og tjenester	2022	2021
Andre nærstående selskap	67 898	65 046
Sum	67 898	65 046

Kjøp av varer og tjenester	2022	2021
Andre nærstående selskap	197	482
Sum	197	482

Note 4 - Varige driftsmidler

	Påkostning leide lokaler	Driftsløsøre, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 252	14 576	17 828
Avgang varige driftsmidler	3 215	7 529	10 744
Anskaffelseskost 31.12.2022	36	7 047	7 083
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	3 252	13 831	17 083
Årets avskrivninger	0	302	302
Avgang i år	3 215	7 500	10 715
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	36	6 633	6 670
Årets nedskrivninger	0	18	18
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	18	18
Balansført verdi 31.12.2022	0	396	396
Økonomisk levetid	5-10 år	3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

SCHIBSTED EIENDOM AS

SIDE 7



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har i regnskapsåret 2022 ikke vært ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret. Nåværende daglig leder er ansatt i Schibsted Norge AS og mottar ikke honorar for sin stilling som daglig leder i Schibsted Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til administrerende direktør.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	74	64
Sum godtgjørelse til revisor	74	64
Alle beløp er uten mva		

Note 6 Andre driftskostnader

	2022	2021
Kjøp av tjenester	326	558
Husleie og eiendomsdrift	81 081	77 015
Øvrige driftskostnader	196	116
Sum andre driftskostnader	81 603	77 689

Note 7 Finansinntekter og kostnader

Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekt	6 196	1 786
Annen finansinntekt	0	5 004
Sum finansinntekter	6 196	6 790
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnad	1 091	822
Rentekostnad pensjoner	784	676
Annen finanskostnad*	2 172	0
Sum finanskostnader	4 047	1 497

*Gjelder justering av UB forpliktelse på fremleietap for Sandakerveien 121 på grunn av økt diskonteringsrente, jfr. note 14. Justeringen var klassifisert som annen finansinntekt i 2021.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 8 Konsernkontoordning, bankinnskudd o.l

Konsernkontosystemet

Schibsted Eiendom AS driftskonto i Danske Bank inngår i Schibsteds konsernkontoordning. Konsernkontosystemet er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for Schibsted konsernet.

Schibsted Eiendom AS har pr. 31.12.2022 innestående TNOK 343 738 (TNOK 352 831 i 2021) på underkonti i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av Schibsted ASA. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som Schibsted Eiendom AS har på Schibsted ASA. Schibsted Eiendom AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift. Konsernkontoordningen er klassifisert som en fordring.

Det er i 2022 inntektsført TNOK 5 295 i renteinntekter relatert til konsernkontoordningen (TNOK 1 786 i 2021).



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 9 Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsforpliktelse knyttet til eieravtale som ikke er dekket gjennom forsikringsordninger.

Pensjonskostnad

Årets pensjonskostnad er beregnet på grunnlag av de økonomiske og aktuarmessige forutsetninger ved årets begynnelse. Brutto pensjonsforpliktelser er beregnet på grunnlag av de økonomiske og aktuarmessige forutsetninger ved årets slutt.

Selskapet anvender målereglene og reglene om resultatspesifikasjon i IAS 19 R - Ytelser til ansatte. Diskonteringsrenten fastsettes med referanse til foretaksobligasjoner.

Netto pensjonskostnad	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening inkl. arbeidsgiveravgift	0	0
Administrasjonskostnader utover kostnader knyttet til forvaltning av midlene	0	0
Netto rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	784	676
Planendring/engangs effekter	0	0
Netto pensjonskostnad ytelsesordninger	784	676
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	90	78
Sum pensjonskostnad for selskapet	784	676
Herav inkludert i linjen "Lønnskostnad"	0	0
Herav inkludert i linjen "Finanskostnader"	784	676
Netto pensjonsforpliktelse	2022	2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12	46 286	48 156
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	46 286	48 156
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	5 373	5 590
Herav netto pensjonsforpliktelser knyttet til usikrede ordninger	46 286	48 156
Endring i pensjonsforpliktelser som følge av estimatavvik innregnet direkte i annen egenkapital	259	3 918
22% skatt.	-57	-862
Netto effekt innregnet direkte i annen egenkapital, se note 11	202	3 056
Økonomiske forutsetninger	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00%	1,90%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,00%	1,90%
Forventet lønnsregulering	3,50%	2,75%
Forventet G-regulering	3,25%	2,50%
Forventet pensjonsøkning	3,25%	2,50%



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Forpliktelse pr. 31.12.2022 beregnet basert på dødelighetstariff K2013/KU.

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	796	32
Endring i utsatt skattefordel	165	-647
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av estimatavvik pensjon	57	862
Skattekostnad ordinært resultat	1 018	247
Skattepliktig inntekt:	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	1 368	4 528
Permanente forskjeller	3 261	-3 405
Estimatavvik pensjon	-259	-3 918
Endring i midlertidige forskjeller	-750	2 940
Avgitt konsernbidrag	-3 620	-145
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	796	32
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-796	-32
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-6 353	-8 088	-1 735
Gevinst - og tapskonto	11 420	14 275	2 855
Pensjonspremie/-forpliktelse	-46 286	-48 156	-1 870
Sum	-41 219	-41 969	-750
Utsatt skattefordel	-9 068	-9 233	-1 500

Forklaring på hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 22%

	2022	2021
Beregnet skatt av resultat før skatt	301	996
Skatteeffekt av permanente forskjeller	717	-749
Sum	1 018	247
Effektiv skattesats	74,4 %	5,5 %



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	5 000	111 115	348 614	-191 620	273 109
Aktuarielle gevinster og tap vedrørende pensjonsforpliktelsen				-202	-202
Mottatt/avgitt konsernbidrag				-2 824	-2 824
Årets resultat				350	350
Avsatt utbytte				-240 000	-240 000
Egenkapital pr 31.12.2022	5 000	111 115	348 614	-434 296	30 433

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	114	884	0	832
Konsernkontoordning	0	0	0	352 831
Sum	114	884	0	353 663

Kortsiktig gjeld	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	3 620	146	12	0
Sum	3 620	146	12	0

Note 13 Aksjekapital

Aksjekapitalen på kr 5 000 000 består av 50 000 aksjer à kr 100.

EIERSTRUKTUR

Aksjonær pr. 31.12.2022 var:

Navn	Antall	Eierandel
Schibsted ASA	50 000	100%
Totalt antall aksjer	50 000	100%



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 14 Andre avsetninger for forpliktelser

Av andre avsetninger for forpliktelse gjelder 32,9 mill. sannsynlig fremtidig tap knyttet til langsiktig leiekontrakt. Beste estimat av tapet på fremleiekontraktene er balanseført.

Sandakerveien 121

Aksjepost, tomt og bygning i Sandakerveien 121 ble i mai 2010 solgt med en regnskapsmessig gevinst på 440,6 mill. Schibsted Eiendom inngikk en avtale med den nye eieren om tilbakeleie av de samme lokalene i 15 år uten rett til oppsigelse. Eiendommen ble fremleiet til Schibsted Trykk Oslo AS i henhold til gammel kontrakt hvor gjenværende leieperiode var ca. 15 år og Schibsted Eiendom ville få et fremleietap på 133,2 mill. Dette tapet ble ført til reduksjon i den regnskapsmessige gevinsten i 2010.

Den regnskapsmessige forpliktelsen løses opp over fremleieperioden slik at avsetningen inntektsføres i takt med det årlige tapet på fremleiekontrakten.

Per 31.12.2022 er 13,4 mill. klassifisert som kortsiktig gjeld for inntektsføring i 2023, og 19,5 mill. er klassifisert som langsiktig gjeld for inntektsføring i senere perioder.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

2022

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		1 368	4 528
Periodens betalte skatter		0	-42
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		302	306
Nedskrivning anleggsmidler		18	0
Nedskrivning og gevinst/tap finansielle eiendeler		0	0
Inntektsført tingsutbytte uten kontanteffekt		0	5 241
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		805	0
Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.		-2 130	-2 104
Effekt av valutakursendringer		0	0
Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter		0	0
Endring i andre tidsavgrensningposter		-9 455	-17 286
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-9 092	-9 356
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		0	0
Innbetaling av utbytte		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0
Netto endring i kassekreditt		0	0
Innbetaling av egenkapital		0	0
Tilbakebetaling av egenkapital		0	0
Innbetaling av aksjonærbidrag		0	0
Innbetaling av konsernbidrag		0	0
Utbetaling av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-9 092	-9 356
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		352 831	362 187
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		343 738	352 831

Herav innskudd i konsernkontoordring TNOK 343 738 (TNOK 352 831 i 2021)



Til generalforsamlingen i Schibsted Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schibsted Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>

Oslo, 8. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Eivind Nilsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Nilsen, Eivind	BANKID	2023-06-08 10:36

This document package contains:

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



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