



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 790 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### 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, 09.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		22 589 992	22 227 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 589 992</b>	<b>22 227 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 069 019	10 069 019
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 930 981	12 149 282
Administrasjonskostnader	2	1 693 086	718 198
Driftskostnader	3	5 532 602	1 702 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 225 688</b>	<b>24 639 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 364 304</b>	<b>-2 411 587</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		498 509	367 550
Annen finansinntekt			5
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>498 509</b>	<b>367 555</b>
Annen rentekostnad	5	5 672 765	5 938 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 672 765</b>	<b>5 938 175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 174 256</b>	<b>-5 570 621</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 809 951	-7 101 478
Overført fra annen egenkapital			-880 730



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		-3 809 951	-7 982 208



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	231 000 000	245 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7	<b>231 000 000</b>	<b>245 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>231 000 000</b>	<b>245 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		810 612	286 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>810 612</b>	<b>286 614</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		17 721 127	11 052 573
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 721 127</b>	<b>11 052 573</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 531 738</b>	<b>11 339 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>249 531 738</b>	<b>256 339 187</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		92 700 000	92 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 700 000</b>	<b>93 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 911 429	7 101 478



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 911 429</b>	<b>-7 101 478</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>82 788 571</b>	<b>86 598 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7, 10	155 291 200	159 414 880
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 291 200</b>	<b>159 414 880</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>155 291 200</b>	<b>159 414 880</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 932 890	874 423
Skyldig offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		9 517 667	9 449 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 451 967</b>	<b>10 325 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 743 167</b>	<b>169 740 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>249 531 738</b>	<b>256 339 187</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 463062

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 790 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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, 04.06.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 926 790 102  
SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		22 589 992	22 227 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 589 992</b>	<b>22 227 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 069 019	10 069 019
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 930 981	12 149 282
Administrasjonskostnader	2	1 693 086	718 198
Driftskostnader	3	5 532 602	1 702 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 225 688</b>	<b>24 639 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 364 304</b>	<b>-2 411 587</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		498 509	367 550
Annen finansinntekt			5
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>498 509</b>	<b>367 555</b>
Annen rentekostnad	5	5 672 765	5 938 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 672 765</b>	<b>5 938 175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 174 256</b>	<b>-5 570 621</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 809 951	-7 101 478
Overført fra annen egenkapital			-880 730
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>



Organisasjonsnr: 926 790 102  
SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	231 000 000	245 000 000
Sum varige driftsmidler	7	231 000 000	245 000 000
Sum anleggsmidler		231 000 000	245 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		810 612	286 614
Sum fordringer		810 612	286 614
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		17 721 127	11 052 573
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 721 127	11 052 573
Sum omløpsmidler		18 531 738	11 339 187
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>249 531 738</b>	<b>256 339 187</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		92 700 000	92 700 000
Sum innskutt egenkapital		93 700 000	93 700 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 911 429	7 101 478
Sum opptjent egenkapital		-10 911 429	-7 101 478
Sum egenkapital	9	82 788 571	86 598 522
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7, 10	155 291 200	159 414 880



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>155 291 200</b>	<b>159 414 880</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>155 291 200</b>	<b>159 414 880</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 932 890	874 423
Skyldig offentlige avgifter	1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld	9 517 667	9 449 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 451 967</b>	<b>10 325 785</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>166 743 167</b>	<b>169 740 665</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>249 531 738</b>	<b>256 339 187</b>



Organisasjonsnr: 926 790 102  
SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS 

# Årsregnskap 2024

## Sandslimarka Kontorbygg AS

Org.nr.: 926 790 102



### Sandslimarka Kontorbygg AS

#### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		22 589 992	22 227 756
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 589 992</b>	<b>22 227 756</b>
Administrasjonskostnader	2	1 693 086	718 198
Driftskostnader	3	5 532 602	1 702 844
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 069 019	10 069 019
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 930 981	12 149 282
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>21 225 688</b>	<b>24 639 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 364 304</b>	<b>-2 411 587</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		498 509	367 550
Annen finansinntekt		0	5
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>498 509</b>	<b>367 555</b>
Annen rentekostnad	5	5 672 765	5 938 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 672 765</b>	<b>5 938 175</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 174 256</b>	<b>-5 570 621</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
Skattekostnad på resultat	6	0	0
<b>Resultat</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>
<b>Disponering av resultat</b>			
Overført til udekket tap		-3 809 951	-7 101 478
Overført fra annen egenkapital		0	-880 730
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 809 951</b>	<b>-7 982 208</b>



### Sandslimarka Kontorbygg AS

---

#### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	231 000 000	245 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>231 000 000</b>	<b>245 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>231 000 000</b>	<b>245 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		810 612	286 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>810 612</b>	<b>286 614</b>
<b>Bankinnskudd o.l.</b>			
Bankinnskudd		17 721 127	11 052 573
<b>Sum bankinnskudd o.l.</b>		<b>17 721 127</b>	<b>11 052 573</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 531 738</b>	<b>11 339 187</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>249 531 738</b>	<b>256 339 187</b>



## Sandslimarka Kontorbygg AS

### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		92 700 000	92 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 700 000</b>	<b>93 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-10 911 429	-7 101 478
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 911 429</b>	<b>-7 101 478</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>82 788 571</b>	<b>86 598 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7, 10	155 291 200	159 414 880
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 291 200</b>	<b>159 414 880</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 932 890	874 423
Skyldig offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		9 517 667	9 449 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 451 967</b>	<b>10 325 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 743 167</b>	<b>169 740 665</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>249 531 738</b>	<b>256 339 187</b>

Oslo, 11.04.2025

Styret i Sandslimarka Kontorbygg AS

Morten Andre Møller  
styreleder

Martin Grimm Strømme  
styremedlem

Karl-Aage Tvedt  
styremedlem



## Sandslimarka Kontorbygg AS

---

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet ble stiftet 04.03.2021. Selskapet kjøpte Sandslimarka 55 Hjemmel KS 18.06.2021 dette er omdannet og innfusjonert i Sandslimarka Kontorbygg AS den 27.11.2021.

#### Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Skatt

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksregel for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Fordringer

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

#### Note 1 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



## Sandslimarka Kontorbygg AS

### Noter

#### Note 2 Administrasjonskostnader

	2024	2023
Forretningsførsel	258 139	246 736
Revisjon	34 698	44 600
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	11 410	11 410
Juridisk bistand	0	22 125
Forvaltningshonorar	258 650	245 450
Andre kostnader	1 130 189	147 878
<b>Sum</b>	<b>1 693 086</b>	<b>718 198</b>

#### Note 3 Annen driftskostnad

	2024	2023
Utleiehonorar	33 750	70 423
Diverse vedlikehold	4 673 046	732 347
Leietakertilpasning	110 768	0
Andre kostnader	715 037	900 078
<b>Sum</b>	<b>5 532 601</b>	<b>1 702 848</b>

#### Note 4 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	149 454 032	101 141 974	33 403 994	284 000 000
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>149 454 032</b>	<b>101 141 974</b>	<b>33 403 994</b>	<b>284 000 000</b>
Akk. avskrivninger 31.12.2024	10 959 964	25 959 773	0	36 919 737
Akk. nedskrivninger 31.12.2024	16 080 263	0	0	16 080 263
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>154 574 331</b>	<b>75 182 201</b>	<b>33 403 994</b>	<b>231 000 000</b>
Avskrivninger i perioden	2 989 081	7 079 938	0	10 069 019
Nedskrivninger i perioden	3 930 981	0	0	3 930 981
Avskrivningssats	2 %	7 %		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		
Forventet levetid (år)	33-100	14		



## Sandslimarka Kontorbygg AS

### Noter

#### Note 5 Rentesikring

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (renteswapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Det er opprinnelig inngått låneavtaler til flytende rente, og så er det (i ettertid) inngått renteswapper som sikrer fast rente på deler av lånebeløpet. Renteswappene er en kontantstrømsikring som sikrer fremtidige kontantstrømmer knyttet til renter.

Deler av følgende langsiktige lån er sikret med renteswapper:

Bank	Valuta	Balanseført verdi per 31.12.2024	Rente	Forfall
Nordea	NOK	155 490 000	Flytende	15.06.2026

Selskapet har inngått følgende renteswapper:

Valuta	Gjenværende beløp per 31.12.2024	Mottar	Betaler	Utløpsdato	Verdi
Nordea	170 400 000	Flytende	Fast	15.06.2027	10 745 429

Låntakers rentesikring er strukturert slik at 100% av lånet er sikret til enhver tid. Swaprenten er 1,44% ekskl. margin og er fast frem til 15.03.2027.

Positiv renteswap er i 2024 bokført mot annen finansiinntekt med kr 5 665 544.

Samtlige rentesikringsavtaler anses å redusere renterisikoen effektivt, og tilfredsstiller dermed kravene til regnskapsmessig sikring. Kontantstrømsikringen er reflektert i regnskapet ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.



## Sandslimarka Kontorbygg AS

### Noter

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 809 951	-7 982 208
Permanente forskjeller	19 835	519 784
Endring i midlertidige forskjeller	4 141 882	11 415 079
Anvendelse av fremførbart underskudd	-351 766	-3 952 655
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-7 231 676	-3 226 114	4 005 562
Andre forskjeller	198 800	335 120	136 320
<b>Sum</b>	<b>-7 032 876</b>	<b>-2 890 994</b>	<b>4 141 882</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 781 584	-4 133 350	-351 766
Andre midlertidige forskjeller	-1 164 457	-1 150 621	13 836
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 978 917	8 174 965	-3 803 953
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 635 362</b>	<b>-1 798 492</b>	<b>836 869</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

#### Note 7 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2024
Gnr. 115, bnr 224 og gnr 116, bnr 207 "Sandslimarka 55"	231 000 000
<b>Sum</b>	<b>231 000 000</b>

Panterett pålydende 181 mill i gnr. 115. bnr. 224 og gnr. 116, bnr. 207 i Bergen kommune.

Lånet forfaller i sin helhet 15.06.2026



### Sandslimarka Kontorbygg AS

#### Noter

##### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sandslimarka Kontorbygg AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>

##### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2024 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life REF Nordic 2020 AS	900 000	90,0	90,0
Montem AS	100 000	10,0	10,0
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

##### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital		Overkurs	Udekket tap	Annen egen kapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 000 000	92 700 000		-7 101 478	0	86 598 522
Tilleggsutbytte	0	0		0	0	0
Årets resultat	0	0		-3 809 951	0	-3 809 951
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>92 700 000</b>		<b>-10 911 429</b>	<b>0</b>	<b>82 788 571</b>

##### Note 10 Langsiktig gjeld

	2024	2023
Saldo hovedstol nedbetalingslån	155 490 000	159 750 000
Etableringsgebyr nedbetalingslån	-198 800	-335 120
<b>Sum</b>	<b>155 291 200</b>	<b>159 414 880</b>

	2024	2023
Påløpte renter	255 302	303 017

Lånet ble tatt opp 15.06.2021, og det har en løpetid på 5 år med en innfrielse 15.06.2026.

Etableringsgebyret periodiseres over lånets løpetid.

Selskapet er i brudd med låneavtalens krav til gjeldsgrad (LTV) per 31.12.2024 basert på sist verddivurdering, datert 31.12.2024. Banken gjør sin vurdering av LTV pr 30.06.2025. Forutsatt uendret verdi per 30.06.2025, medfører det at selskapet må innbetale et ekstraordinært avdrag på NOK 3,2 mill i juni 2025. Selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betale dette.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sandslimarka Kontorbygg AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandslimarka Kontorbygg AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske  
Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Sandslimarka Kontorbygg AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. april 2025  
Deloitte AS

**Jens Bjørner Ugland**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name Date  
Ugland, Jens Bjørner Owren 2025-05-05

Identification

 bankID Ugland, Jens Bjørner  
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))