



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 317 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHAGE HOLDING AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 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: Gunnar Bøyum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 848 381	136 643
Sum kostnader		1 848 381	136 643
Driftsresultat		-1 848 381	-136 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		300 000 000	0
Sum finansinntekter		300 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 809	0
Sum finanskostnader		17 809	0
Netto finans		299 982 191	0
Resultat før skattekostnad		298 133 810	-136 643
Skattekostnad		-440 623	0
Årsresultat		298 574 433	-136 643
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		80 000 000	0
Udekket tap		0	-136 643
Annen egenkapital		218 574 433	0
Sum overføringer og disponeringer		298 574 433	-136 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		440 623	0
Sum immaterielle eiendeler		440 623	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		1 332 061 188	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	4 100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 336 161 188	0
Sum anleggsmidler		1 336 601 811	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		315 000	0
Konsernfordringer		300 000 000	0
Sum fordringer		300 315 000	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 341	787 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 341	787 787
Sum omløpsmidler		300 713 341	787 787
SUM EIENDELER		1 637 315 152	787 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	5 286 960	30 000
Overkurs		647 374 910	0
Annen innskutt egenkapital	2	188 346 706	-5 570
Sum innskutt egenkapital		841 008 576	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		714 514 832	0
Udekket tap	2	0	136 643
Sum opptjent egenkapital		714 514 832	-136 643
Sum egenkapital		1 555 523 408	-112 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	900 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	900 000
Sum langsiktig gjeld		0	900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 935	0
Utbytte		80 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 517 809	0
Sum kortsiktig gjeld		81 791 744	0
Sum gjeld		81 791 744	900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 637 315 152	787 787



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 448075

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 317 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHAGE HOLDING AS
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 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: Gunnar Bøyum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 931 317 660
SCHAGE HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 848 381	136 643
Sum kostnader		1 848 381	136 643
Driftsresultat		-1 848 381	-136 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		300 000 000	0
Sum finansinntekter		300 000 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 809	0
Sum finanskostnader		17 809	0
Netto finans		299 982 191	0
Resultat før skattekostnad		298 133 810	-136 643
Skattekostnad		-440 623	0
Årsresultat		298 574 433	-136 643
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		80 000 000	0
Udekket tap		0	-136 643
Annen egenkapital		218 574 433	0
Sum overføringer og disponeringer		298 574 433	-136 643



Organisasjonsnr: 931 317 660
SCHAGE HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		440 623	0
Sum immaterielle eiendeler		440 623	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		1 332 061 188	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	4 100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 336 161 188	0
Sum anleggsmidler		1 336 601 811	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		315 000	0
Konsernfordringer		300 000 000	0
Sum fordringer		300 315 000	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		398 341	787 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		398 341	787 787
Sum omløpsmidler		300 713 341	787 787
SUM EIENDELER		1 637 315 152	787 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	2	5 286 960	30 000
Overkurs		647 374 910	0
Annen innskutt egenkapital	2	188 346 706	-5 570
Sum innskutt egenkapital		841 008 576	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		714 514 832	0
Udekket tap	2	0	136 643
Sum opptjent egenkapital		714 514 832	-136 643
Sum egenkapital		1 555 523 408	-112 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	900 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	900 000
Sum langsiktig gjeld		0	900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 935	0
Utbytte		80 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 517 809	0
Sum kortsiktig gjeld		81 791 744	0
Sum gjeld		81 791 744	900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 637 315 152	787 787



Organisasjonsnr: 931 317 660
SCHAGE HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

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>

Note

1

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
4100000.00

Mer om fordringer

<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



Årsregnskap 2024

Schage Holding

Innhold:

Årsberetning

Resultat

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Revisors beretning



Schage Holding

Resultat

(Alle tall i 1 000 kroner)

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023	
	0	Leieinntekter	2,3		241 256
	0	Salgsinntekter	2,3		467 330
	0	Gevinst ved salg av driftsmidler	4		9 400
	0	Andre driftsinntekter	4		47 037
	0	Sum driftsinntekter			765 023
	0	Varekostnader			-489 692
	0	Lønnskostnader	5		-57 140
	0	Av- og nedskrivninger	6		-187 490
	-137	Andre driftskostnader	4		-123 152
	-137	Sum driftskostnader			-857 474
	-137	DRIFTSRESULTAT			-92 451
	0	Renteinntekt	4		9 470
	0	Annen finansinntekt	4		1 259
	0	Sum finansinntekter			15 009
	0	Kostnad på investering i tilknyttet selskap	4,7		-124 896
	0	Rentekostnader	4		-270 110
	0	Annen finanskostnad	4		-10 926
	0	Sum finanskostnader			-410 212
	-	NETTO FINANSPOSTER			-395 203
	-137	RESULTAT FØR SKATT			-487 654
	0	Skattekostnad	8		90 405
	-137	ÅRETS RESULTAT			-397 249
		Overføringer			
	0	Avsatt utbytte	9		50 000
	-137	Overføringer til/(fra) annen egenkapital	9		-447 249
	-137	SUM OVERFØRINGER			-397 249



Schage Holding

Kontantstrøm

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
-137	Resultat før skattekostnad		-487 654
0	Ordinære av- og nedskrivninger		187 490
0	Gevinst/Tap ved avgang aksjer og anleggsmidler		-9 400
0	Andre resultatposter uten kontanteffekt		104 873
0	Endring prosjekt i egenregi		214 581
0	Endring konsernmellomværende		0
24	Endring i tidsavgrensingsposter mv.		58 622
-113	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL OPRASJONELLE AKTIVITETER		68 512
0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-324 012
0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0
0	Innbetalinger ved salg av aksjer		0
0	Innbetaling av utbytte		1 007
900	Netto endring lån til tilknyttet selskap		-8 881
900	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL INVESTERINGSAKTIVITETER		-331 886
0	Endring kassekreditt		348 075
0	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld		-210 543
0	Utbetaling av utbytte og tilbakebetalt egenkapital		-35 000
0	NETTO KONTANTSTRØM FRA/TIL FINANSIELLE AKTIVITETER		102 532
787	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-160 842
0	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1		274 127
787	BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 31.12		113 285



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 1 Prinsipper

Generell informasjon

Schage er et familieeid eiendomskonsern som utvikler, eier og forvalter eiendommer i Oslo og sentrale østlandsområdet. Virksomheten omfatter både næringsseiendom og boliger.

Schage bygger på en lang og innholdsrik historie innen eiendomsutvikling og selskapets røtter kan spores helt tilbake til 1948. Erfaringen innen eiendomsutvikling er bygget opp gjennom mange innholdsrike år i bransjen.

Selskapets hovedkontor ligger i Askekroken på Skøyen i Oslo.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Vesentlige regnskapsprinsipper

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kostpris og det er benyttet ensartede regnskapsprinsipper i konsernet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet består av morselskapet Schage Holding AS og dets datterselskaper. Note 10 redegjør for konsernets sammensetning.

Datterselskaper

Er selskaper hvor Schage Holding har direkte eller indirekte kontroll. Kontroll oppnås normalt i de tilfellene hvor konsernet eier mer enn 50 prosent av stemmeberettiget kapital. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av datterselskap. Anskaffelseskost måles til virkelig verdi av vederlaget. Eventuelle transaksjonskostnader kostnadsføres. Konsernets anskaffelseskost blir fordelt på identifiserbare eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser basert på virkelig verdi på kjøpstidspunktet. Den del av konsernets anskaffelseskost som ikke kan henføres til identifiserbare eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser klassifiseres som goodwill. Merverdiene avskrives over eiendelenes gjenværende levetid. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Konserninterne mellomværende, transaksjoner og urealisert internfortjeneste er eliminert i konsernregnskapet. Urealiserte tap elimineres i utgangspunktet, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning for den overførte eiendel.

Tilknyttede selskaper

Er selskaper hvor man har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Betydelig innflytelse foreligger normalt ved eierandel mellom 20 og 50 %. Tilknyttede selskaper er behandlet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Etter egenkapitalmetoden balanseføres investering i tilknyttede selskaper til anskaffelseskost på kjøpstidspunktet. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper inkluderes i konsernets driftsresultat fra det tidspunkt betydelig innflytelse oppnås, til det tidspunkt betydelig innflytelse opphører. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter. Eiendelenes i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet som er vurdert som ubetydelig, vurderes etter kostmetoden i konsernregnskapet.

Finansielle anleggsmidler

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Konsernbidrag og utbytte innenfor resultatet i eierperioden er resultatført under finansposter. Eiendelenes i balansen er vist under finansielle anleggsmidler. Konsernbidrag og utbytte ut over resultatet i eierperioden er ført som



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 1 Prinsipper

reduksjon på det finansielle anleggsmidlet. Konsernbidrag mellom datterselskap resultatføres ikke i morselskapet.

Investeringer i tilknyttede selskap og felles kontrollerte selskaper der konsernet har betydelig innflytelse og investeringen er av langsiktig art og vurdert som betydelig, behandles etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper.

Investeringer i aksjer og andeler er vurdert til laveste av virkelig verdi og historisk kost.

Inntekter

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av en fast minimumsleie og en omsetningsbasert del. For den omsetningsbaserte husleien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens rapporterte omsetning. Avregning omsetningsleie gjennomføres i påfølgende periode basert på faktisk revisorbekreftet omsetning.

Salg av boliger

Inntektsføring ved salg av boliger skjer på tidspunkt for overdragelse av boligene.

Salg av aksjer og andre anleggsmidler

Inntekter og gevinster ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på det tidspunkt hvor kontroll og risiko er overført til kjøper.

Utbytte

Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det avsettes i avgivers regnskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Kortsiktige fordringer vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Etableringskostnader balanseføres og fordeles over lånets løpetid.

Eiendommer

Konsernets eiendommer er i balansen vurdert til anskaffelseskost redusert med akkumulerte ordinære avskrivninger og nedskrivninger. Nedskrivninger foretas når forskjellen mellom virkelig verdi og bokført verdi for eiendommer er vesentlig, og verdiforringelsen antas ikke å være av forbigående karakter. Eiendommene er vurdert individuelt.

Konsernets eiendommer og faste installasjoner tilknyttet disse avskrives lineært over 5 – 50 år. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Eiendomsprosjekter

Eiendomsprosjekter som tar sikte på å bli et fremtidig driftsmiddel aktiveres løpende som tilgang. Eiendomsprosjekter under utvikling som består av både påkost i form av standardheving eller tilbygg og vedlikehold gjennomgås årlig eller ved ferdigstilling for endelig vurdering og allokering av påkost/tilbygg og vedlikehold.

Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader

Kostnader i forbindelse med vedlikehold og foredling av eiendommer er delt i tre grupper i regnskapet. Løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader er klassifisert som andre driftskostnader. Direkte



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 1 Prinsipper

rehabiliteringskostnader er ført på egen linje i resultatregnskapet, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler, maskin og inventar

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Nedskrivninger av varige driftsmidler foretas ved verdifall som ikke antas å være forbigående. Driftsmiddelet nedskrives til antatt virkelig verdi, dvs. gjenvinnbart beløp. Reversering av nedskrivninger foretas når virkelig verdi av varige driftsmidler er høyere enn den balanseførte verdi, og dette skyldes forhold som i sin tid begrunnet nedskrivningene.

Fordringer

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

Prosjekter under utførelse i egenregi

Prosjekter under utførelse i egenregi verdsettes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost er entreprisrekostnader, andre direkte og indirekte tilvirkningskostnader inkludert finansieringskostnader. Virkelig verdi vil være antatt salgspris fratrukket salgsomkostninger.

Likvide midler

Likvide midler består av kontanter og bankinnskudd, samt kortsiktige likvide investeringer med maksimum løpetid på 3 måneder som omgående kan konverteres til kontanter.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Valuta

Pengeposter, kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Effekt av valutakursendringer på slike poster er resultatført som finansposter.

Omregning av utenlandske datterselskaper

Det foreligger ingen investeringer i utenlandske selskaper for regnskapsåret 2024.

Finansielle instrumenter

Rentebytteavtaler benyttes for å sikre fremtidige rentevilkår på konsernets lån. Swaprenter periodiseres likt med underliggende lån. Urealisert gevinst/tap resultatføres ikke i regnskapet.

Leasing

Leieavtaler klassifiseres som finansielle leieavtaler når risiko og fordeler ved eierskap er overført til leietaker. Andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle leieavtaler.

Leie som betales ved operasjonell leieavtale kostnadsføres på lineær basis over leieperioden.

Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsaklig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel ved oppkjøp er vurdert til nåverdi, hvilket er reflektert i transaksjonsprisen. For avskrivbare eiendommer er det benyttet en effektiv skattesats på 8,8 %. For tomter er



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 1 Prinsipper

utsatt skatt beregnet til 0 %. Utsatt skatt på eiendommene reverseres i takt med levetiden for eiendommene.

For øvrige midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier og underskudd til fremføring er det anvendt en skattesats på 22 %. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres i den utstrekning fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.

Konsernkontoordning

I Schage Eiendom konsernet har Schage Eiendom AS og et utvalg datterselskaper inngått en avtale om konsernkonto hvor morselskapet Schage Eiendom AS er eier av avtalen med kredittinstitusjonen. Netto midler/trekk tilknyttet kontoen føres som bankinnskudd/ gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet, mens posisjoner knyttet til det enkelte datterselskap klassifiseres som konsernmellomværende.

I konsernet er konsernkontoen vist netto som henholdsvis bankinnskudd eller gjeld til kredittinstitusjoner.

Kontantstrømoppstilling

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstillingen benyttes den indirekte modellen. Kontantstrømmene rapporteres brutto for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens det regnskapsmessige resultatet avstemmes mot netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Ved kjøp og salg av datterselskaper behandles balanseendringene som følge av kjøpet eller salget på lik linje med andre balanseendringer.

Gevinst/tap ved salg av eiendommer

I posten inngår salg av eiendom og gevinst ved salg aksjer i datterselskap. Gevinst og/eller tap ved salg av aksjer og anleggsmidler skjer på det tidspunkt hvor kontroll og risiko er overført til kjøper.

Egenkapitaltransaksjoner

Utgifter til egenkapitaltransaksjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt.

Konserndannelse og sammenligningstall

Som følge av generasjonsskifte ble det gjennomført en «fisjonsfusjon» hvor 100 % av aksjene i Schage Eiendom AS ble utfisjonert fra selskapene «Nye Beetle Invest AS» og «Sollerud Holding AS» og deretter overført til det nyopprettede selskapet Schage Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning pr 1.1.2024.

Fisjonsfusjonen, som danner grunnlag for konserndannelse, er en omorganisering i konsern med uendret eierskap. Det følger av transaksjonsprinsippet i rskl § 4-1 at ikke-reelle transaksjoner skal kontinuitetsgjennomskjæres. Dette innebærer at regnskapsførte verdier på eiendeler og forpliktelse videreføres i konsernet og ikke føres opp til virkelig verdi som er utgangspunktet ved konserndannelse. På bakgrunn av dette er verdiene i Schage Eiendom konsernet lagt til grunn ved utarbeidelse av konsernregnskapet til Schage Holding konsernet. (konsernkontinuitet)

Videre er det for Schage Holding AS lagt til grunn selskapskontinuitet ved bokføring av fisjonsfusjonen.

Ved fusjoner regnskapsført etter kontinuitetsmetoden, er det adgang til å omarbeide sammenligningstallene ifølge NRS 9.8 annet ledd, forutsatt at de fusjonerende selskapene har vært under samme kontroll i perioden det avlegges sammenligningstall for.



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 2 Virksomhetsområder

Konsernets virksomhetsområder består av uløse, forvaltning og drift av næringseiendommer, samt salg av boliger. Konsernets virksomhet er i sin helhet i Norge.

Note 3 Salgsinntekter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Per virksomhetsområde				
Salgsinntekter bolig-/fridseieendommer			50 835	467 330
Leieinntekt forretning/kontor			191 308	212 990
Leieinntekt parkering			13 244	26 266

Note 4 Spesifikasjon av resultatposter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Andre driftsinntekter og gevinst ved avgang av driftsmidler				
Felleskostnader viderebelastet leietakere			32 410	36 816
Markedsføringskostnader viderebelastet leietakere			0	2 009
Forvaltnings- og konsulenthonorarer			5 000	0
Provisjonsinntekter			46	75
Gevinst ved salg av driftsmiddel			285 511	9 400
Andre inntekter			6 838	8 133
Andre driftsinntekter og tap ved avgang av driftsmidler			340 765	352 243
Andre driftskostnader og tap ved avgang av driftsmidler				
Leie lokaler, festeavgift og andre kostnader bokaler			8 958	10 219
Reparasjon og vedlikehold			11 216	34 477
Fremmedjenester	1 776		18 407	15 088
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader			2 404	1 329
Forsikrings- og garantikostnader			1 763	1 643
Tap på fordringer			1 397	-766
Andre driftskostnader	72	137	11 087	61 169
Andre driftskostnader og tap ved avgang av driftsmidler	1 848	274	45 822	120 081
Finansinntekter	300 000		125	145
Renteinntekter fra foretak i samme konsern			0	0
Annen renteinntekt			50 659	13 750
Konsumbidrag			0	0
Valløstgevinst			71	107
Gevinst ved salg av aksjer			75 100	0
Utløste			7	1 007
Anden finansinntekt	300 000		125	145
Finanskostnader	18		73 143	124 896
Kostnad på investering i tilknyttet og felleskontrollerte selskaper			0	0
Rentekostnader til foretak i samme konsern			0	0
Nedskrivning andre aksjer og andels			0	0
Rentekostnader pantelån			150 787	262 588
Andre rentekostnader			2 175	11 802
Andre finanskostnader			4 430	10 926

Schage Holding konsern har med regnskapsmessig virkning i 2024 solgt ut eiendommen i Stortorvet 7, Rortunet kjøpesenter, samt aksjene i Scala Eiendom AS, i den forbindelse er det bokført en netto gevinst på tilsv 285,5 mNOK for Stortorvet 7 og Rortunet, samt 75 mNOK for aksjene i Scala Eiendom.

Note 5 Lønnskostnader, ytelser til tilfødende personer, antall ansatte, revisor utv

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønnskostnader				
Lønn og bonus			30 454	20 527
Arbeidsgiveravgift			8 335	4 267
Pensjonskostnader			4 188	3 734
Styreonorar			2 400	1 220
Andre ytelser			1 385	27 392
Sum lønnskostnader			46 762	37 140
Gjennomsnittlig årsverk			12,3	14,3
Godtgjørelse - administrerende direktør			2024	2023
Ordinær lønn			3 433 729	4 227 844
Bonus, resultatbasert lønnsprogram og andre godtgjørelser			998 230	1 303 533
Sum godtgjørelse			4 431 959	5 531 377

Ansatte i konsernet har bonusavtaler der både kvalitative og kvantitative kriterier vektlegges ved bonusutmåling.

Det er ikke gjort lårsikkerhetsfiløelse ill daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkeltlån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Styrets medlemmer har ingen avtaler om særskilt vederlag ved opphør eller endring av vervet, avtaler om bonuser, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.

Som en følge av en forventning om lavere aktivitet ble det i 2024 konkludert med at det vil være redusert behov for arbeidskraft. På bakgrunn av dette ventet styret nedbemanning av organisasjonen. Det er i den forbindelse avsatt 3,3 mNOK i siltvederlag.

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Revisor				
Honorar for ordinær revisjon i regnskapsåret			1 455	1 205
Honorar for andre tjenester utenfor revisjon			304	284
Sum revisorkostnader			1 759	1 489



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 6 Varige driftsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Tomt og kunst		Anlegg under utførelse	Leietaker-tilpassninger	Maskiner og inventar	SUM
	Tomt	Eiendom				
Konsern						
Anskaffelseskost pr 01.01	365 498	4 182 927	84 284	736 289	48 583	5 429 581
Tilgang	0	11 405	15 415	9 517	2 804	39 142
Avgang	0	-7 962	-3 815	0	0	-11 777
Avgang solgte datterselskaper	-144 021	-2 772 385	-92 698	-350 801	-9 532	-3 369 435
Justering for interne poster konsern	0	28 861	-1 190	0	0	27 671
Avsluttende balanse pr 31.12.2024	221 477	1 443 805	95 692	384 905	41 855	3 116 478
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	125 759	840 439	0	262 238	30 020	1 268 456
Avskrivning denne periode	839	42 931	0	47 295	4 953	96 030
Avgang akkumulerte avskrivninger	0	-1 782	0	0	0	-1 782
Avgang solgte datterselskaper	0	-570 330	0	-50 669	-929	-621 921
Avsluttende balanse pr 31.12.2024	126 598	271 258	0	211 569	24 044	730 789
Akkumulerte nedskrivninger pr 01.01	0	106 357	0	0	0	106 357
Avgang datterselskaper	0	-106 357	0	0	0	-106 357
Avsluttende balanse pr 31.12.2024	0	0	0	0	0	0
Balansverdi pr 31.12.2024	221 477	1 443 805	95 692	384 905	41 855	3 116 478
Økonomisk levetid	n/a	50 år	n/a	1-10 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	n/a	Lineær	n/a	Lineær	Lineær	

Alle tall i 1 000 kroner	Kunst	Eiendom	Investeringer egne lokaler	Maskiner og inventar	SUM
Morselskap					
Anskaffelseskost pr 01.01					0
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01					0
Avskrivning denne periode					0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.2024					0
Økonomisk levetid					
Avskrivningsplan					

Note 7 Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle tall i 1 000 kroner	Forretningskontor	Stemme-/sierandel	Andel av EK 31.12	Nedskrivninger i 2024	Rapportert resultatandel 2024	Morselskap	Konsern
						Bokført verdi 31.12	Bokført verdi 31.12
Selskapets navn							
Norway's Best Group AS	Aurland	23,00 %	136 537	-65 298	-7 945	0	158 894
Hagebyen Utvikling 2 AS	Drammen	50,00 %				0	55
GKK 1 AS	Oslo	41,14 %	1 828			0	1 828
Balansverdi pr 31.12.2024			138 365	-65 298	-7 945	0	165 127

Norways Best Group AS er eid 23 % av Schage Eiendom AS og investeringen føres i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Hagebyen Utvikling 2 AS er eid 50% av Nordre Jærskog Brygge AS og GKK 1 AS er eid 41,14 % av Schage Eiendom AS. Investeringer er ubetydlige for konsernet, og vurderes etter kostmetoden i konsernregnskapet.

Note 8 Skatter

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap			Konsern		
	31.12.2023	31.12.2024	Endring	31.12.2023 justert for solgte datterselskaper	31.12.2024	Endring
Midlertidige forskjeller som inngår						
Anleggsmidler 0 %				84 759	84 759	-41 243
Anleggsmidler 8,8 %				106 536	106 536	-106 536
Anleggsmidler 22 %				187 633	-70 666	-125 907
Omløpsmidler				-15 363	-15 363	1 331
Gevinst og tapskonto				-9 243	-265	53
Avsetning for forpliktelser				-149 181	-137 679	-25 996
SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER				-309 188	-309 978	-309 299
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-137	-2 003	-1 866	-1 015 550	-478 503	-115 563
Midlertidige forskjeller som ikke utlignes	137		-137	-52 136	-51 999	-137
Avsluttet rentefradrag til fremføring				48 653	48 653	0
SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	-2 003	-2 003	-2 003	-1 019 071	-1 019 071	-1 019 071
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 0 %				84 759	84 759	-41 243
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 7 %				-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 8,8 %				106 536	106 536	-106 536
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22 %	-2 003		-1 005 167	-705 823	-740 916	-35 094
Utsatt skatt til beregning av utsatt skatt	-2 003		-1 005 167	-149 346	-163 002	-18 658
Fremkommer i balansen som:						
Utsatt skattefordel		-441		-211 762	-145 906	-163 002
Utsatt skatt						-17 096
Netto utsatt skatt		-441		-211 762	-145 906	-180 100
Skatt består av følgende						
Årets belatbare skatt			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Skatt av konsernbidrag						
Korreksjon skatt tidligere år m.m.						
Endring utsatt skattefordel			-441		48 761	-80 405
Endring utsatt skattefordel avgang solgte datterselskaper					-85 858	
Netto utsatt skatt			-441		-137 045	-168 405
Avstemning mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:						
Alle tall i 1 000 kroner				Morselskap		
Ordinært resultat før skattekostnad			2024	2023		
Permanente forskjeller			298 134	-137		
Skattemessig resultat			-300 000	-487		



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 9 Egenkapitalbevegelse

Alle tall i 1 000 kroner	Aksejkapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01	30		-6	-137	-113
Fisjonsfusjon 01.01.24	5 257	647 375	188 353	-189 801	651 185
Avsatt utbytte	0	0	0	-80 000	-80 000
Andre justeringer				18 125	18 125
Årets resultat	0	0	0	225 337	225 337

Alle tall i 1 000 kroner	Aksejkapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01	30	0	-6	-137	-113
Fisjonsfusjon 01.01.24	5 257	647 375	188 353	496 076	1 337 062
Avsatt utbytte	0	0	0	-80 000	-80 000
Årets resultat	0	0	0	298 574	298 574

Note 10 Aksjer i datterselskaper

Alle tall i 1 000 kroner	Forretningskontor	Stemmeandel	Nedskrivninger i 2024	Bokført verdi
Eiet av morselskapet direkte				
Schage Eiendom AS	Oslo	100,00 %	0	1 332 061

Note 11 Investeringer i andre aksjer og andeler

Alle tall i 1 000 kroner	Eierandel	Konsern 2024	2023
Selskapsnavn			
Lofoten Utvikling AS	4,12 %	2 200	2 200
Koksas Drift AS		0	10
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	0,001 %	0	9

Datterselskaper eiet indirekte

Selskapsnavn	Forretningskontor	Stemmeandel
Skøyen Atrium AS	Oslo	100 %
Skøyen Atrium Drift AS	Oslo	100 %
Arena By Schage AS	Oslo	100 %
Nordre Jærsberg Brygge AS	Oslo	100 %
Nordre Jærsberg Brygge Marina AS	Oslo	100 %
Rortunet Bolig AS	Oslo	100 %

Schage Eiendom AS har i løpet av 2024 solgt datterselskapene Rortunet AS, Mintunet AS, Stortorvet 7 Drift og Stortorvet 7 Drift. For mer informasjon om regnskapsmessige effekter se note 4

Note 12 Fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap 2024	2023	Konsern 2024	2023
Kortlidsige fordringer				
Kundefordringer			2 987	7 804
Konsembidrag			0	0
Konsekonto			0	3 448
Forskuddsbetalte kostnader			0	0
Til gode offentlige avgifter			0	0
Andre kortlidsige fordringer	315		86 150	12 406

Langsiktige fordringer

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap 2024	2023	Konsern 2024	2023
Langsiktig lån til foretak i samme konsern				0
Andre langsiktige fordringer	5 000		10 000	5 000

Renter på lån til foretak i samme konsern, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet løper på markedsmessige betingelser.

Langsiktig lån til foretak i samme konsern er i sin helhet ansvarlige lån og renteberegnes.

Note 13 Prosjekter under utførelse i egenregi

Prosjekter i egenregi vedrører bygging av boliger for salg

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap 2024	2023	Konsern 2024	2023
Prosjekter under utførelse i egenregi				
Nordre Jærsberg Brygge AS			247 737	279 413
Rortunet Bolig AS			0	0
Varelager (bolig, parkering og bilplasser)	0	0	18 028	18 531

Boligprosjektet "Bryggeparken" på Nordre Jærsberg Brygge ble ferdigstillt i 2023. Per 31.12.2024 genstår overlevering for 5 av totalt 105 enheter. Aktiverte varekostnader for ikke overleverte enheter utgjør 26 mNOK av totalt 248 mNOK. Resterende projektkostnader relaterer seg til fremtidige prosjekter og felles infrastrukturkostnader

Note 14 Betalingsmidler

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap 2024	2023	Konsern 2024	2023
Langsiktig gjeld				
Betalingsmidler totalt	398	788	713 325	113 285
Skattetrekk			-1 520	-1 348



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12	5 286 960	1,00	5 286 960
<i>Fordelt mellom følgende aksjeklasser</i>			
A-aksjer	45 000	1,00	45 000
B-aksjer	22 029	1,00	22 029
C-aksjer	2 598 480	1,00	2 598 480
D-aksjer	2 621 451	1,00	2 621 451

Hver A-aksje gir rett til 11,7488 stemmer (avrundet), totalt 528.696 stemmer, hver B-aksje gir rett til 30 stemmer, totalt 660.870 stemmer, hver C-aksje gir rett til 0,8138543 stemmer (avrundet), totalt

Aksjonærer pr. 31.12	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	D-aksjer	Antall aksjer	Andel
Vendel Holding AS	45 000				45 000	0,861 %
Beetle Holding AS		22 029			22 029	0,417 %
Mowitz Holding AS			649 620		649 620	12,287 %
Tjensrud Holding AS			649 620		649 620	12,287 %
Nirman Holding AS			649 620		649 620	12,287 %
Ica Schage Holding AS			649 620		649 620	12,287 %
I H S Holding AS				873 817	873 817	16,528 %
Plus8 invest AS				873 817	873 817	16,528 %
M H S Holding AS				873 817	873 817	16,528 %

Note 16 Forpliktelseser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktige forpliktelseser			22 854	26 207
Restruktureringskostnader			18 366	8 010
Andre usikre forpliktelseser				

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kortsiktige forpliktelseser			43 160	0
Salgforpliktelseser			9 000	0
Garantforpliktelseser			13 560	0
Andre usikre forpliktelseser				

Note 17 Langsiktig gjeld

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktig gjeld				
Bank- og kredittinstitusjoner, rentebærende		0	1 711 510	4 331 697
Selgerkreditter		0	0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0	0

Avdragsstruktur konsern	2024	2025	2026	2027	2028 og senere

Avdragsstruktur mor	2024	2025	2026	2027	2028 og senere

Av langsiktig rentebærende gjeld utgjør 1 865 mNOK lån som forfaller i 2025. Tilbud på forlengelse er mottatt og forventes gjennomført i Q1 2025.

Note 18 Transaksjoner med nærstående

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lån				
Kundefordringer				
Andre fordringer	255 000		5 000	
Leverandørgjeld				
Utbyste	50 000			
Annen kortsiktig gjeld	2 418		900	

Konseminterne lån og andre tjenester mellom Konsem selskaper/nærstående parter er basert på markedsmessige vilkår.

Styremedlem Knut Schage gjennom Vendel Holding AS, samt selskapet Operation Smile AS, var i 2024 leietakere i Arena by Schage AS, kontorhotell i Skøyen Atrium. Leie er på markedsmessige vilkår.

Note 19 Pantstillelser

Alle tall i 1 000 kroner	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld sikret med pant				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner			1 711 510	4 331 697
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Tomt			37 838	226 264
Eiendom			1 263 391	3 699 837
Prosjekter under utførelse, egenregi			280 565	65 424
Maskiner og driftsutstyr			4 121	48
Aksjer, bankinnskudd og andre omløpsmidler			0	0

Schage Holding konsern opplytter bankenes covenantskrav knyttet til LTV (Loan to value), samt rentedeckningsgrad (RR).



Schage Holding

Noter til regnskapet

Note 20 Garantier, mv

Alle tall i 1 000 kroner	Morselekap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Garantiforpliktelser			161 808	272 244

Garantiforpliktelsene vedrører i hovedsak garanti iht bustadsopplæringslova på (77 mNOK) og selvskyldnerkausjon på (80,0 mNOK).

Note 21 Finansiell markedsrisiko

Alle tall i 1 000 kroner	Løpetid snitt	Rentesikret beløp	Netto
			markedsverdi SWAP
Rentesikring Schage Eiendom AS	5,2	700 000	16 806

Det knytter seg kredittrisiko til inngåtte leieavtaler og salg av boligenheter. Risikoen vurderes som moderat. Leiekontraktene er sikret med bankgaranti/depositum, det er stor spredning i

Alle tall i 1 000 kroner	Antall enheter	Solgte enheter	Usolgte		Inntekter solgte	
			enheter	Inntekter usolgt	enheter	Totale inntekter
Byggeparken leilighetsprosjekt	105	101	4	27 220	520 756	547 985

Note 22 Hendelser etter balansedag

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet



Schage Holding

Årsberetning 2024

Om Schage Holding

Schage Holding er et familieeid selskap som er stiftet som et holdingselskap for Schage Eiendom konsern, og per 31.12.2024 er Schage Eiendom eneste eierskapet. Fremover vil Schage Holding fungere som et investeringselskap for eierne hvor det vil bli gjort øvrige investeringer utover Schage Eiendom

2024 har vært et etableringsår for Schage Holding. Selskapet har arbeidet med implementeringen av vedtatt eierstrategi samt etablert gode rutiner og prosesser for eieroppfølging og samarbeid. Selskapet har etablert en strategi for kapitalforvaltning.

Om Schage Eiendom

Schage Eiendom skaper verdier gjennom utvikling og profesjonell forvaltning av eiendom.

Vi har gjennom hele historien vår vært både utvikler og byutvikler, med prosjekter vi har løftet, fylt og gjort til et godt sted å være leietaker. Vi ser alltid etter neste mulighet og utfordring. Derfor forvalter vi utvalgte prosjekter langsiktig, mens vi finner riktig kjøper til å forvalte andre.

Schage Eiendom bygger boliger og nærmiljø det er godt å bo eller feriere i, og bidrar til å utvikle noen av Norges vakreste destinasjoner og attraksjoner.

Kort om 2024 for Schage Eiendom

2024 har vært et år med tydelig fokus på å justere risikoeksponering i selskapet og legge til rette for fremtiden og nye muligheter. Gjennom året er flere store salg gjennomført og flere prosjekter avsluttet. Salget av det prisvinnende prosjektet Stortorvet 7 var det største av disse. Særlig er vi stolte av Stortorvet 7 som ble ett flott prosjekt for både Oslo og Schage Eiendom. Vi har løftet og blåst nytt liv i et helt kvartal. Det har vi klart, samtidig som prosjektet ble lønnsomt for Schage.

I tillegg har selskapet arbeidet med strategisk gjennomgang av virksomheten for å tilrettelegge for videre utvikling. Gjennomføring og overlevering av solgte eiendommer har preget 2024 og medført betydelig reduksjon av gjeld og kapitalfrigjøring.

Schages likviditet ble styrket betydelig i 2024, som følge av salg av eiendeler for å styrke virksomhetens kapitalstruktur og kontantstrøm. Schage Eiendom er dermed finansielt rustet for videre utvikling av eksisterende eiendomsportefølje, og for å se på nye muligheter i markedet.

Det har i tillegg vært jobbet med å sikre en god slutføring av pågående prosjekter i egne og solgte eiendommer. Leie og driftsinntekter er i 2024 redusert som følge av solgte eiendommer og redusert overlevering av ferdigstilte boliger. Gevinst ved salg av eiendeler er økt som følge av salg av eiendom.

Fortsatt krevende markedsforhold i form av økte byggekostnader, redusert salgsaktivitet innen bolig, høyere rentekostnader og reduserte eiendomsverdier har også preget 2024. Selskapet har tilpasset seg markedssituasjonen gjennom blant annet å tilpasse bemanningen i selskapet til aktiviteten.

Konsernets driftsinntekter var på 585,8 mill. NOK og resultat etter skatt på 226,8 mill. NOK for regnskapsåret 2024.

Virksomheten i konsernet

Schage Eiendom («Schage») utvikler, eier og forvalter heleid eiendom og selskap i partnerskap med andre aktører. Vi går her gjennom de forskjellige delene av virksomheten vår mer detaljert.



Schage Holding

Årsberetning 2024

Eiendomsforvaltning

Skøyen Atrium

Skøyen Atrium er 100 prosent eid av Schage og er en av Oslos største kontoreiendommer med 62 000 kvm. sentralt plassert på Skøyen, nær offentlig kommunikasjon. Skøyen Atrium ble kjøpt i 1956 og senere betydelig utviklet, hvor siste byggetrinn SA III var ferdig i 2019 med 27 000 nye kvm. Skøyen Atrium er i dag et moderne, fullservice kontorbygg. Det inkluderer et eget kontorhotellkonsept, Arena by Schage, konferanse- og møteromssenter, servicetorg med kaffebar, to personalrestauranter, restauranten Skøyen Gastrobar, moderne treningsrom, 280 bilparkeringsplasser og 600 sykkelparkeringer innendørs.

Kontorhotellet Arena by Schage har nå etablert seg som et modent kontorhotellkonsept med høy utleiegrad. Teknisk forvaltning og drift av byggets servicefunksjoner ivaretas av eksterne partnere.

Skøyen Atrium har høy utleiegrad, med over 35 solide kontor- og butikkleietagere. Leieinntektene økte fra 162,8 i 2023 til 176,1 mill. NOK i 2024 – en økning på 13,3 mill. NOK, drevet av KPI-justering og økte leiepriser. Det er gjennom 2024 utleied og reforhandlet ca. 6 100 kvm. til åtte ulike leietakere. Gjennomsnittlig gjenværende vektet løpetid på leiekontraktene er 4,2 år.

Skøyen Atrium har en tydelig bærekraftprofil og er i 2023 BREEAM In-Use sertifisert. Skøyen Atriums siste byggetrinn, som er fordelt på 12 etasjer, er bygget etter BREEAM-NOR Excellent-standard og mottok sertifikatet for dette i 2022.

Eiendomsutvikling

Schage har hatt to eiendomsutviklingsprosjekter de senere år som begge ble ferdigstilt i 2023.

Stortorvet 7

Stortorvet 7 er et stort og sentralt bygg på 32 000 kvm. med beliggenhet i Oslos hovedgate, Karl Johans gate, mot Stortorvet. Utviklingsprosjektet Stortorvet 7 ble ferdigstilt våren 2023 og overlevert leietagere gjennom året. Det har vært fokus på å sikre en god slutføring av rehabiliteringsprosjektet og god overgang til eiendomsforvaltning gjennom året.

Schage og Stortorvet 7 har høstet stor anerkjennelse og mottok bl.a. i februar 2024 Norsk Eiendom sin Citypris begrunnet med «en omfattende transformasjon av et helt kvartal med svært kompleks bygningsmasse». Prosjektet ble også kåret til «Årets bygg» på Byggedagene i 2024.

Schage solgte Stortorvet 7 i 2024 til KLP.

Nordre Jarlsberg Brygge

I 2023 ble 105 leiligheter samt næringslokaler for utleie ferdigstilt på Nordre Jarlsberg Brygge i Sande i Vestfold. 101 leiligheter var solgt og overlevert per 31.12.2024. Det ble overlevert ni leiligheter gjennom året. Salget i 2024 var preget av et vesentlig svakere boligmarked.

Nordre Jarlsberg Brygge er et stort boligutviklingsprosjekt, 100 prosent eid av Schage. Schage har siden kjøpet av Sande Paper Mill i 2006 utviklet området til et attraktivt og moderne boområde ved sjøen. 536 boliger er bygget. Nordre Jarlsberg Brygge har et utviklingspotensial på totalt rundt 1 150 boenheter. I tillegg kan det etableres rundt 1 300 båtplasser. Nye utviklingsprosjekter er under vurdering med mål om å fortsette utviklingen av et attraktivt bolig- og ferieområde for alle aldersgrupper.

Utviklingstakten er betinget av markedsforhold og fremdrift i reguleringsarbeid og øvrig saksbehandling i kommunale myndigheter.



Schage Holding

Årsberetning 2024

Rortunet

Rortunet kjøpesenter på Slemmestad er et moderne kjøpesenter med 17.300 kvm utleieareal til handel, helse og trening pluss ca. 500 parkeringsplasser. Det opprinnelige kjøpesenteret ble bygget i 1986, og deretter utvidet i flere byggetrinn. Schage overtok kjøpesenteret i 2016, rev eksisterende bygningsmasse og igangsatte i 2018 bygging av et moderne kjøpesenter med 122 boliger på taket av kjøpesenteret. Kjøpesenteret og boligene ble ferdigstilt og overlevert kjøpere i årsskiftet 2021/2022.

Schage solgte Rortunet kjøpesenter i 2024 til Scala Eiendom.

Deleierskap

Scala Eiendom

Scala Eiendom er en ledende norsk kjøpesenterbedrift som består av 26 eiendommer som kjennetegnes av sterk lokal handel og gode møteplasser for lokalbefolkningen. Selskapet har en robust og diversifisert leietakerbase innen detaljhandel og servering, noe som sikrer stabile inntekter. Gjennom økte leieinntekter og utviklingsaktivitet har Scala Eiendom oppnådd betydelig verdiskapning de senere årene.

Schage solgte sin eierpost i Scala Eiendom i 2024.

Norway's Best Group («NBG»)

Schage eier 23 prosent av Norway's Best Group AS), som eier, utvikler og driver reiselivsaktivitet med mål om at Myrkdalen og Flåm skal bli en av Nordens beste helårs reiselivsdestinasjoner.

Norway's Best Group eier 50 prosent av Flåm Utvikling, som kontrollerer turistattraksjonen Flåmsbana. Selskapet eier også The Fjords, som er et fergeselskap med elektriske turistbåter. I tillegg består virksomheten av salg og markedsføring av reiselivsprodukter, events og aktiviteter, drift av hoteller, restauranter og butikker, i Myrkdalen og Flåm. Videre inngår aktivitet innen destinasjons- og eiendomsutvikling med salg og utvikling av tomter og leiligheter i Myrkdalen. Underliggende drift i reiselivsdelen i selskapet går godt, mens utvikling av hytter for salg har fortsatt lav aktivitet, som følge av høyere rente og mer usikre tider.

Annet

Schage Holding AS er morselskapet i konsernet Schage Holding og hovedkontoret er lokalisert i Schages egen eiendom i Askekroken 11 i Oslo kommune (Skøyen Atrium). Konsernet har kun aktivitet i Norge.

Redegjørelse årsregnskapet - konsern

Tall i parentes viser tall for foregående år.

Resultat

Resultatet for 2024 er betydelig styrket sammenlignet med resultatet for 2023. Dette skyldes i all hovedsak salg av eiendommen Stortorvet 7, Rortunet kjøpesenter og aksjeposten i Scala Eiendom, samt betydelig nedbetaling av langsiktig partegjeld. Driftsinntektene er redusert fra foregående år og reduksjonen skyldes lavere leieinntekter etter salg av Stortorvet 7 og reduksjon i salgsinntekter som følge av færre overleverte boliger.

Konsernets driftsinntekter på 585,8 mill. NOK har falt fra 765 mill. NOK foregående år. Driftsinntektene består av 205,1 mill. NOK i leieinntekter, 51 mill. NOK i salgsinntekter fra overleverte boliger for prosjekt Bryggeparken på Nordre Jarlsberg Brygge, 285,5 mill. NOK i gevinst ved salg av eiendom og



Schage Holding

Årsberetning 2024

44,3 mill. NOK i forvaltnings- og konsulentonorarer og gjennomfakturering av felleskostnader Skøyen Atrium.

Konsernets driftsresultat før av- og nedskrivninger er økt fra foregående år og ble 408,8 mill. NOK (95 mill. NOK). Driftsresultat etter av- og nedskrivninger ble 312,8 mill. NOK (-92,5 mill. NOK). Varekostnad representerer hovedsakelig kostnader forbundet med overleverte boliger i prosjektet Bryggeparken i inneværende år og felleskostnader driftsselskap. Lønnskostnad i 2024 er påvirket av engangskostnader i forbindelse med tilpassing av organisasjon.

Av- og nedskrivninger utgjør -96 mill. NOK (-187,5 mill. NOK). Avskrivninger består i hovedsak av avskrivninger på Skøyen Atrium.

Netto finansposter utgjør -104,6 mill. NOK (-395,2 mill. NOK). Inntekt på investering i tilknyttet selskap er negativ med -73,1 mill. NOK, i all hovedsak skyldes dette avskrivninger av merverdi med -19,6 mill. NOK, samt positiv resultatandel på 9,6 mill. NOK og nedskrivning av merverdier med -63 mill. NOK. Renteinntekt består av renteinntekter på likvide midler på bank. Finanskostnader består av rentekostnader på -153 mill. NOK (-270,1 mill. NOK) og andre finanskostnader. Rentekostnadene er redusert fra foregående år som følge av betydelig reduksjon i langsiktig gjeld.

Skattekostnaden på 17,1 mill. NOK (90,4 mill. NOK) består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Konsernet har et betydelig skattemessig fremførbart underskudd.

Resultat etter skatt er på 225,6 mill. NOK (- 397,2 mill. NOK), og er som følge av ovenstående betydelig bedret fra fjoråret.

Kontantstrøm

Konsernet hadde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 3,5 mill. NOK (68,5 mill. NOK). Netto kontantstrøm fra investeringer var 3.461 mill. NOK (-331,9 mill. NOK) og består i all hovedsak av salg av aksjer/eiendommer. Det er også investert noe i oppgradering av Skøyen Atrium. Netto finansielle aktiviteter ga en negativ kontantstrøm på -2.864 mill. NOK i 2024 (102,5 mill. NOK). Endring skyldes i all hovedsak betydelig nedbetaling av langsiktig pantelån og kassakreditt. Samlet har dette i 2024 gitt en positiv kontantstrøm som økte kontantbeholdningen med 600,4 mill. NOK (-160,8 mill. NOK).

Balanse, finansiering og kapitalforhold

Ved utgangen av 2024 hadde konsernet totale bokførte eiendeler på 2,9 mrd. NOK (5,5 mrd. NOK). Bokført egenkapital økte med 163,5 mill. NOK til 814,5 mill. NOK ved utgangen av 2024. Bokført egenkapitalandel var 28,5 prosent per 31. desember 2024 (11,8 prosent). Det er betydelige merverdier i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

Konsernet hadde rentebærende gjeld på 1,7 mrd. NOK (4,5 mrd. NOK) ved utgangen av året. Rentebærende gjeld er redusert med 2,8 mrd. fra fjoråret, og betalingsmidler er økt med 600 mill. NOK til 713 mill. NOK per 31. desember 2024. Endringen skyldes salg av eiendeler.

Konsernet har i regnskapsåret 2024 ikke hatt aktiviteter eller utgifter knyttet til forskning og utvikling.

Redegjørelse årsregnskapet – morselskapet

Schage Holding AS er morselskapet i Schage Holding konsernet. Schage Holding sin operasjonelle virksomhet er organisert i datterselskapet Schage Eiendom. Schage Eiendom AS er eier av konsernets eiendommer og forestår i stor grad finansiering av konserts selskaper.

Resultatet til Schage Holding AS endte på 298,6 mill. NOK (-0,1 mill. NOK). Det positive resultatet skyldes utbytte fra Schage Eiendom AS.



Schage Holding

Årsberetning 2024

Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Finansiell risiko – markedsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko

Schages virksomhet og økonomiske resultater påvirkes av markedsrisiko som bl.a. global uro og endringer i valutakurser, energipriser, renter, forsyningskjeder, priser på varer og tjenester og kundeleveranser.

Endringer i valutakurser påvirker i hovedsak virksomheten ved kjøp av varer som produseres utenfor Norge. Schage har sin virksomhet i Norge. Schage er eksponert for kredittisiko gjennom lånefinansiering, refinansiering og endringer i rentenivå. Kredittisikoen mot kunder og leverandører anses som moderat. Leieavtaler er sikret med garantier.

Schages likviditet ble styrket betydelig i 2024 som følge av salg av eiendeler for å styrke virksomhetens kapitalstruktur og kontantstrøm.

Vedvarende høyt rentenivå og usikre fremtidsutsikter er ventet å prege utviklingen av eiendomsmarkedet samt kapitalmarkedene også i året som kommer.

Selskapet har et mål om økt rentesikringsgrad. Per 31. desember 2024 var 41 prosent av selskapets gjeld sikret med en vektet løpetid på 5,2 år.

Fortsatt drift

Styret legger forutsetningen om fortsatt drift av konsernet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Konsernets underliggende verdier anses solide, og virksomhetens gjeldsgrad er gjennom 2024 redusert som følge av gjennomførte salgsprosesser.

Bærekraft, organisasjon og miljø

Schage skal bidra til samfunnsutviklingen på en god og bærekraftig måte gjennom langsiktig utvikling, eierskap og forvaltning av fast eiendom basert på Schages verdigrunnlag: solid, langsiktig, samarbeidsvillig og modig. Bærekraft står sentralt i Schages Eiendoms strategi. God bærekraft etterspørres både av kunder, långivere, myndigheter og samfunnet for øvrig.

Schages eiendomsvirksomhet påvirker klimaet gjennom energiforbruk, utslipp av klimagasser, behov for materialer og transport av materialer, og sosiale forhold gjennom å være arbeidsgiver, bidra til stedsutvikling og å være byggherre. Schage har hatt fokus på utbedring av eksisterende bygg med mål om energieffektivisering og gjenbruk/ombruk. Videre benyttes løsninger og teknologi for å gjøre bruken av Schages bygninger mer miljøvennlige. Det økte klimafokuset påvirker Schage gjennom ny regulering, økt mulighet for miljømåling og sertifiseringer, større etterspørsel og betalingsvillighet for bærekraftige bygg.

Organisasjonens arbeid med bærekraft er videreført i 2024. Schage har satt følgende mål i konsernets bærekraftsstrategi:

Mål:

Schage skal være Miljøfyrtårn-sertifisert.

Schage skal være forpliktet til Norsk Eiendom og Grønn byggallianse sine strakstiltak.

Schage skal ha fokus på FN's bærekraftsmål nr.:

- 4: God utdanning.

Tiltak:

Schage ble Miljøfyrtårn-sertifisert i 2022, og følger opp at virksomheten oppfyller kriteriene til Miljøfyrtårnsertifisering.

Schage signerte 10 strakstiltak med Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse med godkjent gjennomføring i 2022. Schage har videre signert og i 2023 implementert nye 10 strakstiltak for byggeiere med Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse.



Schage Holding

Årsberetning 2024

- 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst.
- 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn.
- 12: Ansvarlig forbruk og produksjon.
- 13: Stoppe klimaendringene.
- 17: Samarbeid for å nå målene.

Schages eiendommer skal sertifiseres etter BREEAM In-Use og næringsprosjekter etter BREEAM-NOR.

Bærekraftsindikatorer skal overvåkes og følges opp mot satte måltall.

- Schage støtter Kronprinsparets Fond som bidrar til å motivere og legge til rette for at ungdom kan bruke sine muligheter og ta ut sitt potensial.
- Schage har høyt bærekraftfokus i sine prosjekter og eiendommer.
- Schage har utarbeidet et rammeverk for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger og etterlevelse av Åpenhetsloven.
- Schage har bærekraft i fokus ved kjøp av eiendomsrelaterte tjenester.

Det er gjennomført bærekraftsertifiseringer av Schages eiendommer både som utviklingsprosjekt og forvaltet eiendom. Det er også innhentet energisertifikater for Schages eiendommer. Det er under vurdering bærekraftsertifisering av nye boligutviklingsprosjekter.

Utvalgte bærekraftsindikatorer er definert og måles løpende for kontinuerlig forbedring og god miljøstyring.

Ansatte og likestilling

Ved utgangen av 2024 var det 12 medarbeidere i Schage Eiendom AS og én deltidsansatt ved Nordre Jarlsberg Brygge (samlet Schage konsern). Det var én nyansettelse i 2024. Det er benyttet innleie av personale for å dekke opp for økt kapasitetsbehov i en overgangsperiode.

Det tilstrebes en balansert fordeling mellom kjønnene. Ved to likt kvalifiserte søkere velges den personen som anses best for å sikre mangfold i virksomheten. Kvinneandelen i konsernet utgjør 50 prosent ved utgangen av 2024. Selskapets administrerende direktør er kvinne.

Det er utført en kartlegging av gjennomsnittslønn mellom kjønn, og lønnsvilkår for ulike stillinger er vurdert mot eksterne forhold så langt mulig. Kvinner og menn gis like muligheter i Schage konsern og Schage støtter organisasjonsfrihet blant ansatte.

Legemeldt sykefraværprosent i 2024 var 1,8 prosent. Tilsvarende var sykefraværprosenten 1,2 prosent i 2023. Det er ingen arbeidsuhell eller ulykker blant ansatte i Schage konsern i løpet av året.

Med bakgrunn i en forventet lavere aktivitet fremover har selskapet tilpasset organisasjonen. Fra starten av 2025 vil organisasjonen ha 8 medarbeidere.

HMS

Schage har det overordnede ansvaret for HMS både som eier og forvalter av bygg og som byggherre. HMS-ansvaret, inklusive arbeidsuhell og ulykker, følges løpende opp av stedlig HMS-leder/driftsleder som følger opp leietakere. HMS-arbeidet i utviklingsprosjekter følges opp gjennom underleverandører og løpende krav til disse.

Åpenhetsloven

Årets redegjørelse for gjennomførte aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven vil bli publisert innen 30.06.2025. Redegjørelsen er basert på utarbeidet rammeverk tilpasset Schages størrelse og aktivitet for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger. Schage har sin virksomhet i Norge og ansvarlighet i verdikjeder er dermed i stor grad regulert. Gjennomført aktsomhetsvurdering viser at det ikke er identifisert faktiske negative konsekvenser. Redegjørelsen er tilgjengelig på Schages nettside (www.schage.no).

Styrets arbeid

Styret består per 31.12.2024 av fem medlemmer hvorav alle er menn. Styrets hovedfokus har vært implementering av selskapets eierstrategi, forberede selskapets kapitalforvaltning og oppfølging av aktiviteter i selskapets selskaper.

Styret har tegnet styreansvarsforsikring.



Schage Holding

Årsberetning 2024

Aksjonærforhold

Aksjene i Schage Holding AS eies per 31. desember 2024:

Vendel Holding
Beetle Holding
Tjernsrud Holding
Ida Schage Holding
Nilman AS
Mowitz Holding AS
I.H.S. Holding AS
Pluss8 Invest AS
M.H.S. Holding AS

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Schage Holding konsernet viser et overskudd i 2024 på 225,3 mill. NOK (-397,2 mill. NOK), og tilsvarende for morselskapet 298,6 mill. NOK (-0,1 mill. NOK). Styret foreslår at det avsettes 300 mill. NOK til utbytte og at 145,3 mill. NOK i konsernet overføres til annen egenkapital, og tilsvarende 218,6 mill. NOK for morselskapet.

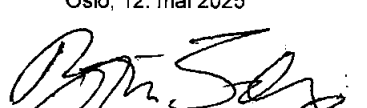
Etter disponeringene utgjør Schage Holding konsernets frie egenkapital 809,2 mill. NOK. I morselskapet Schage Holding AS er tilsvarende frie egenkapital 1.550,2 mill. NOK. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidsutsikter


Schage har gjennom 2024 fokusert sin eiendomsportefølje og frigjort kapital for videre utvikling og vekst. Frigjøring av kapital gir muligheten til et mer diversifisert eierskap i Konsernet. Virksomhetens strategi og utvikling er sentral i styrets videre arbeid.

Oslo, 12. mai 2025


Gunnar Gjerken Bøyum
Styreleder


Bjørn Richard Schage
Styremedlem


Knut Schage
Styremedlem


Bjørn Henrik Hoff Schage
Styremedlem


Righard Mowitz Svensson Schage
Styremedlem


Fredrik Stray
Daglig Leder



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Schage Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schage Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 og konsernet 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. 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 i 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.



Shape the future
with confidence

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 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 og konsernets 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, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

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 anslår 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 intern kontroll.
- 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 og konsernets 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Uavhengig revisors beretning - Schage Holding AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: BOF14-PMTR3-TVLMJ-56403-Y9DCA-11FOP



**Shape the future
with confidence**

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

Oslo, 15.mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trond Stian Nytteit
statsautorisert revisor

Penneo DokumentInokket:BOF14-PMTR3-TVLMJ-56403-Y9DCA-11FOP



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."

Nytveit, Trond Stian

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-802147

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-05-15 14:27:15 UTC



Penneo DokumentID: BOF14-PMTR3-TVLMJ-56403-Y9DCA-11FOP

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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