



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 440
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCANDINAVIE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsons gate 43
8800 SANDNESSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Albert Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 200	50 000
Annen driftsinntekt		480 000	480 000
Sum inntekter		519 200	530 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	298 900	298 400
Annen driftskostnad	2	125 362	91 969
Sum kostnader		424 262	390 369
Driftsresultat		94 939	139 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	77
Annen finansinntekt			210
Sum finansinntekter		293	287
Annen rentekostnad		495 087	298 629
Annen finanskostnad		105	283
Sum finanskostnader		495 192	298 913
Netto finans		-494 898	-298 625
Ordinært resultat før skattekostnad		-399 960	-158 994
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-399 960	-158 994
Årsresultat		-399 960	-158 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-399 960	-158 994
Totalresultat		-399 960	-158 994
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-399 960	-158 994



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-399 960	-158 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 167 917	5 409 717
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	16 123	73 223
Sum varige driftsmidler		5 184 040	5 482 940
Sum anleggsmidler		5 184 040	5 482 940
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 500	58 500
Andre kortsiktige fordringer		8 381	7 930
Sum fordringer		13 881	66 430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 722	34 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 722	34 695
Sum omløpsmidler		29 603	101 125
SUM EIENDELER		5 213 643	5 584 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 900 000	1 900 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		2 410	2 410
Sum innskutt egenkapital		1 902 410	1 902 410



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 860 818	2 460 858
Sum opptjent egenkapital		-2 860 818	-2 460 858
Sum egenkapital	5	-958 408	-558 448
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 893 535	5 898 317
Øvrig langsiktig gjeld		211 019	211 019
Sum annen langsiktig gjeld		6 104 555	6 109 336
Sum langsiktig gjeld		6 104 555	6 109 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 638	11 932
Skyldig offentlige avgifter		16 976	21 245
Annen kortsiktig gjeld		8 882	
Sum kortsiktig gjeld		67 496	33 177
Sum gjeld		6 172 051	6 142 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 213 643	5 584 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 685531

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 889 440
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCANDINAVIE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsøns gate 43
8800 SANDNESSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Albert Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024

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: 996 889 440
SCANDINAVIE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 200	50 000
Annen driftsinntekt		480 000	480 000
Sum inntekter		519 200	530 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	298 900	298 400
Annen driftskostnad	2	125 362	91 969
Sum kostnader		424 262	390 369
Driftsresultat		94 939	139 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	77
Annen finansinntekt			210
Sum finansinntekter		293	287
Annen rentekostnad		495 087	298 629
Annen finanskostnad		105	283
Sum finanskostnader		495 192	298 913
Netto finans		-494 898	-298 625
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-399 960	-158 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		-399 960	-158 994
Årsresultat		-399 960	-158 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-399 960	-158 994
Totalresultat		-399 960	-158 994
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-399 960	-158 994
Sum overføringer og disponeringer		-399 960	-158 994



Organisasjonsnr: 996 889 440
SCANDINAVIE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 167 917	5 409 717
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	16 123	73 223
Sum varige driftsmidler		5 184 040	5 482 940
Sum anleggsmidler		5 184 040	5 482 940

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 500	58 500
Andre kortsiktige fordringer		8 381	7 930
Sum fordringer		13 881	66 430

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		15 722	34 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 722	34 695
Sum omløpsmidler		29 603	101 125

SUM EIENDELER **5 213 643** **5 584 066**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	1 900 000	1 900 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		2 410	2 410
Sum innskutt egenkapital		1 902 410	1 902 410

Opptjent egenkapital

Udekket tap		2 860 818	2 460 858
Sum opptjent egenkapital		-2 860 818	-2 460 858
Sum egenkapital	5	-958 408	-558 448



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 893 535	5 898 317
Øvrig langsiktig gjeld	211 019	211 019
Sum annen langsiktig gjeld	6 104 555	6 109 336
Sum langsiktig gjeld	6 104 555	6 109 336
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	41 638	11 932
Skyldig offentlige avgifter	16 976	21 245
Annen kortsiktig gjeld	8 882	
Sum kortsiktig gjeld	67 496	33 177
Sum gjeld	6 172 051	6 142 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 213 643	5 584 066



Organisasjonsnr: 996 889 440
SCANDINAVIE EIENDOM 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.



Årsregnskap 2023 Scandinavie Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 889 440



Resultatregnskap			
Scandinavie Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		39 200	50 000
Annen driftsinntekt		480 000	480 000
Sum driftsinntekter		519 200	530 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	298 900	298 400
Annen driftskostnad	2	125 362	91 969
Sum driftskostnader		424 262	390 369
Driftsresultat		94 939	139 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293	77
Annen finansinntekt		0	210
Annen rentekostnad		495 087	298 629
Annen finanskostnad		105	283
Resultat av finansposter		-494 898	-298 625
Resultat før skattekostnad		-399 960	-158 994
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Resultat		-399 960	-158 994
Årsresultat		-399 960	-158 994
Overføringer			
Overført til udekket tap		399 960	158 994
Sum overføringer		-399 960	-158 994
Scandinavie Eiendom AS		Side 2	



Balanse			
Scandinavie Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 167 917	5 409 717
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	16 123	73 223
Sum varige driftsmidler		5 184 040	5 482 940
Sum anleggsmidler		5 184 040	5 482 940
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 500	58 500
Andre kortsiktige fordringer		8 381	7 930
Sum fordringer		13 881	66 430
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 722	34 695
Sum omløpsmidler		29 603	101 125
Sum eiendeler		5 213 643	5 584 066



Balanse			
Scandinavie Eiendom AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 900 000	1 900 000
Overkurs		2 410	2 410
Sum innskutt egenkapital		1 902 410	1 902 410
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 860 818	-2 460 858
Sum opptjent egenkapital		-2 860 818	-2 460 858
Sum egenkapital	5	-958 408	-558 448
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 893 535	5 898 317
Øvrig langsiktig gjeld		211 019	211 019
Sum annen langsiktig gjeld		6 104 555	6 109 336
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 638	11 932
Skyldig offentlige avgifter		16 976	21 245
Annen kortsiktig gjeld		8 882	0
Sum kortsiktig gjeld		67 496	33 177
Sum gjeld		6 172 051	6 142 513
Sum egenkapital og gjeld		5 213 643	5 584 066
Sandnessjøen, 30.06.2024 Styret i Scandinavie Eiendom AS			
<hr/> Jonny Reiner Rørmark styremedlem	<hr/> Leif Tore Steiro Tanke styremedlem	<hr/> Albert Klausen styreleder	
Scandinavie Eiendom AS			Side 4



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	8 034 617	571 123	8 605 740
= Anskaffelseskost 31.12.23	8 034 617	571 123	8 605 740
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	2 624 900	497 900	3 122 800
+ Årets ordinære avskrivninger	241 800	57 100	298 900
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	2 866 700	555 000	3 421 700
= Bokført verdi 31.12.23	5 167 917	16 123	5 184 040
Økonomisk levetid	20-50 år	10 år	



Note 2 Lønnskostnader

Scandinavia Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-399 960	-158 994
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	298 900	298 400
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-139 406
Skattepliktig inntekt	-101 060	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-923 054	-624 154	298 900
Sum	-923 054	-624 154	298 900
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 696 728	-2 595 668	101 060
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 619 781	3 219 821	-399 960
Utsatt skattefordel (22 %)	-796 352	-708 361	87 991

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



Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Scandinavie Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 900	1 000,0	1 900 000
Sum	1 900		1 900 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sørø Holding AS	400	21,1	21,1
Albert Klausen	275	14,5	14,5
Sissel Holding AS	250	13,2	13,2
Leif Tore Steiro Tanke	200	10,5	10,5
Mathisen Eiendommer AS	200	10,5	10,5
H Haugland AS	100	5,3	5,3
LCB Invest AS	100	5,3	5,3
Nothuset AS	100	5,3	5,3
RBBS Holding AS	100	5,3	5,3
TGM Group AS	100	5,3	5,3
Roger Bastesen	75	3,9	3,9
Totalt antall aksjer	1 900	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Leif Tore Steiro Tanke	styremedlem	200
Albert Klausen	styreleder	275
Totalt antall aksjer		475

Note 5 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -399 960 etter skatt, mot kr. -158 994 i 2022. Skattefordel er ikke inntektsført eller balanseført. Selskapets egenkapital er svekket år for år, og er tapt og negativ med kr. 958 408,-. Dette påvirker likviditet og finansielle betingelser. Noen av selskapets aksjonærer har bidratt og bidrar med usikrede likviditetslån for å sikre at selskapets forpliktelser og øvrige kreditorer er i varetatt. Likviditetslån er tilført fra aksjonærer også i 2024. Økning i rentebetingelser og størrelse pantelån har gitt særskilte utfordringer, og har svekket selskapets resultater betydelig. Selskapets økte rentekostnader og finansielle betingelser, er sammen med for lave leieinntekter, selskapets største risiko. Alle arealer i bygningen er utleid og leieinntektene løper i tråd med inngåtte leiekontrakter.

Styret vurderer snarlige og nødvendige tiltak for å sikre forsvarlig egenkapital samt tilstrekkelige driftsinntekter til å betjene lån og øvrige forpliktelser. Selskapets resultater og utvikling første halvår 2024 har svekket selskapets likviditet og egenkapital ytterligere. Det er ikke noen særskilte eller kjente hendelser i perioden etter siste balansedag, utover det som med dette er opplyst fra styret.

Utvalgte aksjonærer har stilt kausjon og sikkerhet for låneopptak i DnB med kr 700.000,-. Styret arbeider med å styrke egenkapital gjennom refinansiering og re-kapitalisering, og vurderer nedskrivning av aksjekapital, konvertering av aksjonærlån og kausjoner til ny egenkapital samt betydelig andel kontantinnskudd ved nytegning av aksjer og aksjekapital. Styret er i løpende dialog



med bankforbindelse, långivere og garantister samt aksjonærer. Styret finner at eiendommen og bygningen er i god stand og har meget god beliggenhet i sentrum, og har således et større inntektpotensial over tid. Styret legger snarlige og planlagte tiltak til grunn for å sikre videre og langsiktig drift.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for avleggelse av årsregnskapet. Framtidig og forsvarlig drift avhenger av at styret lykkes med kapitaliserings- og forbedringstiltak innenfor rammene av det som er skissert.