



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		22 227 756	20 820 904
Annen driftsinntekt			70 660
Sum inntekter		22 227 756	20 891 564
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 069 019	8 046 180
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 149 282	
Administrasjonskostnader	2	718 198	816 870
Driftskostnader	3	1 702 844	1 083 512
Sum kostnader		24 639 343	9 946 562
Driftsresultat		-2 411 587	10 945 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		367 550	115 124
Annen finansinntekt	5	4 291 094	
Sum finansinntekter		4 658 643	115 124
Annen rentekostnad		10 229 264	6 277 495
Annen finanskostnad			294
Sum finanskostnader		10 229 264	6 277 790
Netto finans		-5 570 621	-6 162 666
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 982 208	4 782 337
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 982 208	4 782 337
Årsresultat		-7 982 208	4 782 337
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 982 208	4 782 337
Totalresultat		-7 982 208	4 782 337



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 101 478	3 880 896
Overført fra annen egenkapital		-880 730	901 440
Sum overføringer og disponeringer		-7 982 208	4 782 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	245 000 000	267 218 301
Sum varige driftsmidler	7	245 000 000	267 218 301
Sum anleggsmidler		245 000 000	267 218 301
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		286 614	2 853 350
Sum fordringer		286 614	2 853 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		11 052 573	4 149 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 052 573	4 149 737
Sum omløpsmidler		11 339 187	7 003 087
SUM EIENDELER		256 339 187	274 221 388
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		92 700 000	103 700 000
Sum innskutt egenkapital		93 700 000	104 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			880 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		7 101 478	
Sum opptjent egenkapital		-7 101 478	880 730
Sum egenkapital	9	86 598 522	105 580 730
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7, 10	159 414 880	163 538 560
Sum annen langsiktig gjeld		159 414 880	163 538 560
Sum langsiktig gjeld		159 414 880	163 538 560
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		874 423	2 304 675
Skyldig offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		9 449 951	2 796 013
Sum kortsiktig gjeld		10 325 785	5 102 098
Sum gjeld		169 740 665	168 640 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 339 187	274 221 388



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486247

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: 01.01.2023 - 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: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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 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, 17.06.2024

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: 926 790 102
SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		22 227 756	20 820 904
Annen driftsinntekt			70 660
Sum inntekter		22 227 756	20 891 564
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 069 019	8 046 180
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 149 282	
Administrasjonskostnader	2	718 198	816 870
Driftskostnader	3	1 702 844	1 083 512
Sum kostnader		24 639 343	9 946 562
Driftsresultat		-2 411 587	10 945 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		367 550	115 124
Annen finansinntekt	5	4 291 094	
Sum finansinntekter		4 658 643	115 124
Annen rentekostnad		10 229 264	6 277 495
Annen finanskostnad			294
Sum finanskostnader		10 229 264	6 277 790
Netto finans		-5 570 621	-6 162 666
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-7 982 208	4 782 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 982 208	4 782 337
Årsresultat		-7 982 208	4 782 337
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 982 208	4 782 337
Totalresultat		-7 982 208	4 782 337
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 101 478	3 880 896
Overført fra annen egenkapital		-880 730	901 440



Sum overføringer og
disponeringer

-7 982 208

4 782 337



Organisasjonsnr: 926 790 102
SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

	4	245 000 000	267 218 301
--	---	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler	7	245 000 000	267 218 301
-------------------------	---	-------------	-------------

Sum anleggsmidler		245 000 000	267 218 301
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

		286 614	2 853 350
--	--	---------	-----------

Sum fordringer		286 614	2 853 350
----------------	--	---------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		11 052 573	4 149 737
--------------	--	------------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 052 573	4 149 737
--	--	------------	-----------

Sum omløpsmidler		11 339 187	7 003 087
------------------	--	------------	-----------

SUM EIENDELER		256 339 187	274 221 388
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
--------------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital		92 700 000	103 700 000
----------------------------	--	------------	-------------

Sum innskutt egenkapital		93 700 000	104 700 000
--------------------------	--	------------	-------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			880 730
-------------------	--	--	---------

Udekket tap		7 101 478	
-------------	--	-----------	--

Sum opptjent egenkapital		-7 101 478	880 730
--------------------------	--	------------	---------

Sum egenkapital	9	86 598 522	105 580 730
-----------------	---	------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 7, 10	159 414 880	163 538 560
Sum annen langsiktig gjeld		159 414 880	163 538 560
Sum langsiktig gjeld		159 414 880	163 538 560
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		874 423	2 304 675
Skyldig offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		9 449 951	2 796 013
Sum kortsiktig gjeld		10 325 785	5 102 098
Sum gjeld		169 740 665	168 640 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 339 187	274 221 388



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.



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 2023, 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 2023 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 (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 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.

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.

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 to learn more about our global network of member firms.

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

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.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Sandslimarka Kontorbygg AS

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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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, 24. mai 2024
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Ugland, Jens Bjørner Owren 2024-05-24

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))



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS 

Årsregnskap 2023

Sandslimarka Kontorbygg AS

Org.nr.: 926 790 102



Sandslimarka Kontorbygg AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		22 227 756	20 820 904
Annen driftsinntekt		0	70 660
Sum driftsinntekter		22 227 756	20 891 564
Administrasjonskostnader	2	718 198	816 870
Driftskostnader	3	1 702 844	1 083 512
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 069 019	8 046 180
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 149 282	0
Sum driftskostnader		24 639 343	9 946 562
Driftsresultat		-2 411 587	10 945 003
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		367 550	115 124
Annen finansinntekt	5	4 291 094	0
Sum finansinntekter		4 658 643	115 124
Annen rentekostnad		10 229 264	6 277 495
Annen finanskostnad		0	294
Sum finanskostnader		10 229 264	6 277 790
Resultat av finansposter		-5 570 621	-6 162 666
Resultat før skattekostnad		-7 982 208	4 782 337
Resultat		-7 982 208	4 782 337
Årsresultat		-7 982 208	4 782 337
Disponering av resultat			
Overført til udekket tap		-7 101 478	3 880 896
Overført fra annen egenkapital		-880 730	901 440
Sum overføringer		-7 982 208	4 782 337



Sandslimarka Kontorbygg AS

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	245 000 000	267 218 301
Sum varige driftsmidler	7	245 000 000	267 218 301
Sum anleggsmidler		245 000 000	267 218 301
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		286 614	2 853 350
Sum fordringer		286 614	2 853 350
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		11 052 573	4 149 737
Sum bankinnskudd o.l.		11 052 573	4 149 737
Sum omløpsmidler		11 339 187	7 003 087
Sum eiendeler		256 339 187	274 221 388



Sandslimarka Kontorbygg AS

Balanse

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		92 700 000	103 700 000
Sum innskutt egenkapital		93 700 000	104 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	880 730
Udekket tap		-7 101 478	0
Sum opptjent egenkapital		-7 101 478	880 730
Sum egenkapital	9	86 598 522	105 580 730
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7, 10	159 414 880	163 538 560
Sum annen langsiktig gjeld		159 414 880	163 538 560
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		874 423	2 304 675
Skyldig offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld		9 449 951	2 796 013
Sum kortsiktig gjeld		10 325 785	5 102 098
Sum gjeld		169 740 665	168 640 658
Sum egenkapital og gjeld		256 339 187	274 221 388

Oslo, 24.05.2024
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

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.

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.



Sandslimarka Kontorbygg AS

Noter

Note 1 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Administrasjonskostnader

	2023	2022
Forretningsførsel	246 736	229 504
Revisjon	44 600	25 000
Revisjon, andre tjenester	0	54 000
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	11 410	11 410
Juridisk bistand	22 125	119 818
Forvaltningshonorar	245 450	230 464
Andre kostnader	147 878	146 674
Sum	718 198	816 870

Note 3 Annen driftskostnad

	2023	2022
Utleiehonorar	70 423	0
Diverse vedlikehold	1 611 590	847 026
Andre kostnader	20 831	236 486
Sum	1 702 844	1 083 512

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	149 454 032	101 141 974	33 403 994	284 000 000
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	149 454 032	101 141 974	33 403 994	284 000 000
Akk. avskrivninger 31.12.2023	7 970 882	18 879 835	0	26 850 717
Akk. nedskrivninger 31.12.2023	-12 149 282	0	0	-12 149 282
Bokført verdi per 31.12.2023	129 333 868	82 262 139	33 403 994	245 000 000
Avskrivninger i perioden	2 989 081	7 079 938	0	10 069 019
Nedskrivninger i perioden	12 149 282	0	0	12 149 282
Avskrivningsprosent	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 31.12.2023	Rente	Forfall
Nordea	NOK	159 750 000	Flytende	15.06.2026

Selskapet har inngått følgende renteswapper:

Valuta	Gjenværende beløp per 31.12.2023	Mottar	Betaler	Utløpsdato	Verdi
Nordea	170 400 000	Flytende	Fast	15.06.2027	11 161 529

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 2023 bokført mot annen finansiinntekt med kr 4 291 089.

Samtlige rentesikringsavtaler anses å redusere renterisikoen effektivt, og tilfredsstillende 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	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	-7 982 208	4 782 337
Permanente forskjeller	519 784	866 564
Endring i midlertidige forskjeller	11 415 079	-3 708 678
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 952 655	-1 940 223
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-3 226 114	8 052 645	11 278 759
Andre forskjeller	335 120	471 440	136 320
Sum	-2 890 994	8 524 085	11 415 079
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 133 350	-8 086 005	-3 952 655
Andre midlertidige forskjeller	-1 150 621	-630 835	519 786
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 174 965	192 755	-7 982 210
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 798 492	-42 406	1 756 086

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023
Gnr. 115, bnr 224 og gnr 116, bnr 207 "Sandslimarka 55"	245 000 000
Sum	245 000 000

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. 31.12.2023 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2023 var:

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

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital		Overkurs	Udekket tap	Annen egen kapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	103 700 000		0	880 730	105 580 730
Tilleggsutbytte	0	-11 000 000		0	0	-11 000 000
Årets resultat	0	0		-7 101 478	-880 730	-7 982 208
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	92 700 000		-7 101 478	0	86 598 522

Note 10 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Saldo hovedstol nedbetalingslån	159 750 000	164 010 000
Etableringsgebyr nedbetalingslån	-335 120	-471 440
Sum	159 414 880	163 538 560

	2023	2022
Påløpte renter	303 017	292 833

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.