



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Hofgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 14	76 407 000	249 999 000
Sum inntekter		76 407 000	249 999 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	306 000	23 944 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		29 000
Annen driftskostnad	3, 4, 14	76 641 000	170 060 000
Sum kostnader		76 948 000	194 033 000
Driftsresultat		-541 000	55 966 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5, 11	2 312 000	3 767 000
Sum finansinntekter		2 312 000	3 767 000
Annen finanskostnad	5, 12	2 639 000	4 389 000
Sum finanskostnader		2 639 000	4 389 000
Netto finans		-326 000	-622 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-867 000	55 344 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	199 000	-4 629 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 066 000	59 973 000
Årsresultat		-1 066 000	59 973 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 066 000	59 973 000
Totalresultat		-1 066 000	59 973 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-1 066 000	59 973 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-1 066 000	59 973 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	8 586 000	7 812 000
Sum immaterielle eiendeler		8 586 000	7 812 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Maskiner og anlegg	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	1 022 000	1 328 000
Sum varige driftsmidler		1 022 000	1 328 000
Sum anleggsmidler		9 608 000	9 140 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	6 099 000	
Andre kortsiktige fordringer	8	24 000	107 332 000
Konsernfordringer	11	362 187 000	282 617 000
Sum fordringer		368 310 000	389 949 000
Sum omløpsmidler		368 310 000	389 949 000
SUM EIENDELER		377 919 000	399 089 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	5 000 000	5 000 000
Overkurs	10	111 115 000	111 115 000
Annen innskutt egenkapital	10	348 614 000	348 614 000
Sum innskutt egenkapital		464 729 000	464 729 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-192 731 000	-188 360 000
Sum opptjent egenkapital		-192 731 000	-188 360 000
Sum egenkapital		271 998 000	276 369 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	46 342 000	43 890 000
Utsatt skatt	6		
Andre avsetninger for forpliktelser	13	46 324 000	57 431 000
Sum avsetninger for forpliktelser		92 666 000	101 321 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		92 666 000	101 321 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 000	4 619 000
Betalbar skatt	6	42 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	248 000	3 976 000
Annen kortsiktig gjeld	13	12 964 000	12 804 000
Sum kortsiktig gjeld		13 255 000	21 398 000
Sum gjeld		105 921 000	122 720 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 919 000	399 089 000



Legally signed by
Ragnar Kårhus
18.06.2021

Legally signed by
Anders Hofgaard
18.06.2021

Legally signed by
Kristin Skogen Lund
18.06.2021

Årsberetning 2020

Schibsted Eiendom AS

Org.nr: 964251878 MVA

Virksomhetens art og hvor den drives

Schibsted Eiendom AS har forretningskontor i Oslo. Selskapet er datterselskap av Schibsted ASA, og inngår i Schibstedkonsernet. Konsernregnskap for Schibsted ASA er tilgjengelig på Schibsteds internettside www.schibsted.com.

Selskapet har som formål å eie og drive eiendomsmassen til Schibsted ASA. Schibsted Eiendom AS er hovedavtalepart i eksterne leieforhold med fremleie til selskap i Schibstedkonsernet.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble i 2020 kr 76 millioner mot kr 250 millioner i 2019. Årets resultat ble et underskudd på kr 1 millioner mot et overskudd på kr 60 millioner i 2019. Reduksjonen i omsetning relativt til 2019 skyldes at leieforholdet i Akersgata 55 ble overført Schibsted Norge AS i slutten av 2019. I den forbindelse oppstod noen engangsposter, herunder inntektsføring av resterende avsetning for leietap for Akersgata 55.

Schibsted Eiendom AS har pr 31.12.20 en egenkapitalandel på 72 % mot 69 % pr 31.12.19. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

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

Finansiell risiko

Selskapets driftskonto er en del av Schibsteds konsernkontosystem og det kan søkes om utvidelse av trekkbeløp ved behov. Det vurderes at det ikke foreligger noen vesentlige finansielle risikoer i selskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var ingen ansatte i selskapet i 2020, da daglig leder er ansatt i et konsernselskap. Selskapets styre består av en mann og en kvinne. Daglig leder er mann. Det er ikke nødvendig med konkrete tiltak for å fremme likestilling.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider for å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.



Ytre miljø

Selskapet har søkelys på bærekraft og miljø og jobber aktivt for å tilby selskapene i konsernet effektive kontorløsninger med minimalt miljøavtrykk. Styret er ikke kjent med forhold i selskapet som kan ha negativ innvirkning på det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2020 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2020 hatt et underskudd på MNOK 1 som foreslås anvendt ved:

Overført til udekket tap	MNOK 1
Sum overføring	MNOK 1


Oslo, 18. juni 2021


Ragnar Kårhus
styrets leder


Anders Hofgaard
daglig leder

Kristin Skogen Lund
styremedlem



 Legally signed by
Ragnar Kårhus
18.06.2021

 Legally signed by
Anders Hofgaard
18.06.2021

 Legally signed by
Kristin Skogen Lund
18.06.2021

Årsrapport for 2020 Schibsted Eiendom AS

ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- NOTER
- KONTANTSTRØM



Resultatregnskap Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
Salgsinntekt	2, 14	76 407	249 999
Sum driftsinntekter		76 407	249 999
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	306	23 944
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	0	29
Annen driftskostnad	3, 4, 14	76 641	170 060
Sum driftskostnader		76 948	194 033
Driftsresultat		-541	55 966
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	5, 11	2 312	3 767
Annen finanskostnad	5, 12	2 639	4 389
Resultat av finansposter		-326	-622
Ordinært resultat før skattekostnad		-867	55 344
Skattekostnad på ordinært resultat	6	199	-4 629
Ordinært resultat		-1 066	59 973
Årsresultat		-1 066	59 973
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	10	-1 066	59 973
Sum overføringer		-1 066	59 973



Balanse
Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK

EIENDELER	NOTE	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	8 586	7 812
Sum immaterielle eiendeler		8 586	7 812
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	1 022	1 328
Sum varige driftsmidler		1 022	1 328
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		9 608	9 140
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	6 099	0
Andre kortsiktige fordringer	8	24	107 332
Innskudd konsernkontoordning	11	362 187	282 617
Sum fordringer		368 310	389 949
Sum omløpsmidler		368 310	389 949
Sum eiendeler		377 919	399 089



Balanse Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	5 000	5 000
Overkurs	10	111 115	111 115
Annen innskutt egenkapital	10	348 614	348 614
Sum innskutt egenkapital		464 729	464 729
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-192 731	-188 360
Sum opptjent egenkapital		-192 731	-188 360
Sum egenkapital		271 998	276 369
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	12	46 342	43 890
Andre avsetninger for forpliktelser	13	46 324	57 431
Sum avsetning for forpliktelser		92 666	101 321
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1	4 619
Kortsiktig gjeld konsernselskap	8	248	3 976
Betalbar skatt	6	42	0
Annen kortsiktig gjeld	13	12 964	12 804
Sum kortsiktig gjeld		13 255	21 398
Sum gjeld		105 921	122 720
Sum egenkapital og gjeld		377 919	399 089

Oslo, 18.06.2021
Styret i Schibsted Eiendom AS

Ragnar Kårhus
styreleder

Kristin Skogen Lund
styremedlem

Anders Hofgaard
daglig leder



Noter Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

INNETKTSFØRING

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

KLASSIFISERING

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

LEIEAVTALER

Leieavtaler klassifiseres som finansielle eller operasjonelle med basis i avtalens reelle innhold. Dersom det vesentligste av de økonomiske rettigheter og forpliktelser knyttet til det underliggende leieobjektet overføres til Schibsted klassifiseres leieavtalen som finansiell. Driftsmidler i finansielle leieavtaler balanseføres og avskrives planmessig som varige driftsmidler. Avdragsdelen av leieforpliktelsen medtas i langsiktig rentebærende gjeld. Gjelden reduseres løpende med betalt leie fratrukket renteelementet i leien. Andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle, og årlig leasingavgift kostnadsføres som leiekostnad.

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til dagskurs.

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer vurderes til virkelig verdi hensyntatt forventede tap på fordringer.

PENSJONSKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

SKATT

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

Schibsted Eiendom AS

SIDE 5



Noter Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 2 Salgsinntekter

	2020	2019
Leieinntekter	76 407	249 999
Sum salgsinntekter	76 407	249 999

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har i regnskapsåret 2020 ikke vært ansatte.

Ytelser til ledende personer

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

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til administrerende direktør.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2020	2019
Lovpålagt revisjon	112	87
Annen bistand		9
Sum godtgjørelse til revisor	112	96
Alle beløp er uten mva		

Note 4 Andre driftskostnader

	2020	2019
Kjøp av tjenester	535	720
Husleie og eiendomsdrift	76 029	169 289
Øvrige driftskostnader	77	51
Sum andre driftskostnader	76 641	170 060

Note 5 Finansinntekter og kostnader

FINANSINTEKTER	2020	2019
Renteinntekt	2 312	3 766
Annen finansinntekt	0	0
Sum finansinntekter	2 312	3 766

FINANSKOSTNADER	2020	2019
Rentekostnad	1 773	3 335
Rentekostnad pensjoner	866	1 027
Annen finanskostnad	0	27
Sum finanskostnader	2 639	4 389



Noter Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 6 Skatt

RESULTATFØRT SKATT PÅ ORDINÆRT RESULTAT:	2020	2019
Betalbar skatt	42	0
Endring i utsatt skattefordel	-775	-418
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-4 139
Skatteeffekt av estimatavvik pensjon	932	-72
Skattekostnad ordinært resultat	199	-4 629
SKATTEPLIKTIG INNTEKT:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	-867	55 344
Permanente forskjeller	1 773	-76 383
Estimatavvik pensjon	-4 237	324
Endring i midlertidige forskjeller	3 521	1 902
Mottatt konsernbidrag	0	18 813
Skattepliktig inntekt	190	0
BETALBAR SKATT I BALANSEN:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	42	-4 139
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	4 139
Sum betalbar skatt i balansen	42	0

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

	2020	2019	ENDRING
Varige driftsmidler	-10 530	-13 922	-3 392
Gevinst – og tapskonto	17 844	22 305	4 461
Pensjonspremie/- forpliktelse	-46 342	-43 890	2 452
Sum	-39 029	-35 507	3 521
Utsatt skattefordel (22 %)	-8 586	-7 812	775

Note 7 - Varige driftsmidler

	PÅKOSTNING LEIDE LOKALER	DRIFTSLØSØRE, INVENTAR ETC.	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2020	3 252	14 577	17 829
Tilgang kjøpte varige driftsmidler	0	0	0
Avgang varige driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 252	14 577	17 829
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	3 252	13 219	16 471
Årets avskrivninger	0	306	306
Avgang i år	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	3 252	13 525	16 777
Årets nedskrivninger	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2020	0	29	29
Balanseført verdi 31.12.2020	0	1 022	1 022
Økonomisk levetid	5-10 år	3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Noter Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	6 099	0	0	88 409
Konsembidrag fra morselskap	0	0	0	18 813
Sum	6 099	0	0	107 222

KORTSIKTIG GJELD

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	248	3 976	0	0
Sum	248	3 976	0	0

Note 9 Aksjekapital

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

EIERSTRUKTUR

Aksjonær pr. 31.12.2020 var:

NAVN	ANTALL	EIERANDEL
Schibsted ASA	50 000	100%
Totalt antall aksjer	50 000	100%

Konsemspiss Schibsted ASA utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Schibsted ASA, Akersgata 55, 0180 Oslo.

Note 10 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	UDEKKET TAP	SUM
Egenkapital pr. 01.01.2020	5 000	111 115	348 614	-188 360	276 369
Aktuarielle gevinster og tap vedrørende pensjonsforpliktelsen				-3 305	-3 305
Mottatt/avgitt konsernbidrag					0
Årets resultat				-1 066	-1 066
Egenkapital pr 31.12.2020	5 000	111 115	348 614	-192 731	271 998

Note 11 Konsernkontoordning, bankinnskudd o.l

Konsernkontosystemet

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

Schibsted Eiendom AS har pr. 31.12.2020 innestående TNOK 362 187 (TNOK 282 617 i 2019) på underkonti i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av Schibsted ASA. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som Schibsted Eiendom AS har på Schibsted ASA. Schibsted Eiendom AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift. Konsernkontoordningen er klassifisert som en fordring.

Det er i 2020 inntektsført TNOK 2 312 i renteinntekter relatert til konsernkontoordningen (TNOK 3 766 i 2019).



Noter Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 12 Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har pensjonsforpliktelse knyttet til eieravtale som ikke er dekket gjennom forsikringsordninger.

PENSJONSKOSTNAD

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

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

NETTO PENSJONSKOSTNAD

	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening inkl. arbeidsgiveravgift	0	0
Administrasjonskostnader utover kostnader knyttet til forvaltning av midlene	0	0
Netto rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	866	1 027
Planendring/engangseffekter	0	0
Netto pensjonskostnad ytelsesordninger	866	1 027
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	99	118
Sum pensjonskostnad for selskapet	866	1 027
Herav inkludert i linjen "Lønnskostnad"	0	0
Herav inkludert i linjen "Finanskostnader"	866	1 027

NETTO PENSJONSFORPLIKTELSE

	2020	2019
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12	46 342	43 890
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12		
Netto pensjonsforpliktelse	46 342	43 890
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	5 366	5 058
Herav netto pensjonsforpliktelser knyttet til usikrede ordninger	46 342	43 890
Endring i pensjonsforpliktelser som følge av estimatavvik innregnet direkte i annen egenkapital	4 237	-324
22% skatt	-932	71
Netto effekt innregnet direkte i annen egenkapital, se note 10	3 305	-253

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2020	2019
Diskonteringsrente	1,70%	2,30%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,70%	2,30%
Forventet lønnsregulering	2,25%	2,25%
Forventet G-regulering	2,00%	2,00%
Forventet pensjonsøkning	2,00%	2,00%

Forpliktelse pr. 31.12.2020 beregnet basert på dødelighetstariff K2013/KU.

Note 13 Andre avsetninger for forpliktelser

Av andre avsetninger for forpliktelse gjelder 59,3 mill. sannsynlig fremtidig tap knyttet til langsiktig leiekontrakt. Beste estimat av tapet på fremleiekontraktene er balanseført.

Sandakerveien 121

Aksjepost, tomt og bygning i Sandakerveien 121 ble i mai 2010 solgt med en regnskapsmessig gevinst på 440,6 mill. Schibsted Eiendom inngikk en avtale med den nye eieren om tilbakeleie av de samme lokalene i 15 år uten rett til oppsigelse. Eiendommen ble fremleiet til Schibsted Trykk Oslo AS i henhold til gammel kontrakt hvor gjenværende leieperiode var ca. 11 år og Schibsted Eiendom ville få et fremleietap på 133,2 mill. Dette tapet ble ført til reduksjon i den regnskapsmessige gevinsten i 2010.

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

Schibsted Eiendom AS

SIDE 9



Noter Schibsted Eiendom AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

leiekontrakten.

Per 31.12.2020 er 13 mill. klassifisert som kortsiktig gjeld for inntektsføring i 2021, og 46,3 mill. er klassifisert som langsiktig gjeld for inntektsføring i senere perioder.

Note 14 Nærstående parter

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

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

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

SALG AV VARER OG TJENESTER

	2020	2019
Andre nærstående selskap	63 890	136 647
Sum	63 890	136 647

KJØP AV VARER OG TJENESTER

	2020	2019
Andre nærstående selskap	384	415
Sum	384	415



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Schibsted Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		-867	55 344
Periodens betalte skatter		0	-1 547
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		306	23 944
Nedskrivning anleggsmidler		0	29
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-10 717	-3 297
Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.		-1 785	-1 752
Endring i andre tidsavgrensingsposter		73 821	-171 501
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		60 758	-98 780
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	88 408
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-1 390
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	87 018
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling av konsernbidrag		18 813	23 506
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		18 813	23 506
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		79 571	11 744
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		282 617	270 873
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		362 187	282 617

Herav innskudd i konsernkontoordring TNOK 362 187 (TNOK 282 617 i 2019)



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Schibsted Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schibsted Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Schibsted Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnr: KQZES-LAY16-PGZTJ-XA8LO-SHINU-ANZCF



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."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-06-21 08:47:40Z



Penneo Dokumentnr: KQZES-LAYI6-PGZJJ-XA8LO-SHINJ-ANZCF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>