



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 662 181
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKIEN INDUSTRIBYGG AS
Forretningsadresse:	c/o AVA Eiendomsforvaltning AS Kinoveien 3 A 1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rikke Fjellhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		72 737	101 360
Sum kostnader		72 737	101 360
Driftsresultat		-72 737	-101 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 071 689	10 114 840
Sum finansinntekter		11 071 689	10 114 840
Annen finanskostnad		7 116 455	6 230 397
Sum finanskostnader		7 116 455	6 230 397
Netto finans		3 955 234	3 884 443
Ordinært resultat før skattekostnad		3 882 497	3 783 083
Skattekostnad på ordinært resultat		854 156	832 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 028 341	2 950 805
Årsresultat		3 028 341	2 950 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 028 341	2 950 805
Sum overføringer og disponeringer		3 028 341	2 950 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern		93 744 429	98 229 954
Sum finansielle anleggsmidler		188 310 541	192 796 066
Sum anleggsmidler		188 310 541	192 796 066
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer		8 095 191	7 285 737
Sum fordringer		8 095 191	7 285 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 502	1 271 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		519 502	1 271 497
Sum omløpsmidler		8 614 693	8 557 234
SUM EIENDELER		196 925 234	201 353 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	39 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		35 999 660	39 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 071 067	42 726
Sum opptjent egenkapital		3 071 067	42 726
Sum egenkapital		39 070 727	40 042 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156 950 000	161 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		156 950 000	161 250 000
Sum langsiktig gjeld		156 950 000	161 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		563	15 938
Betalbar skatt		854 156	12 051
Annen kortsiktig gjeld		49 788	32 925
Sum kortsiktig gjeld		904 507	60 914
Sum gjeld		157 854 507	161 310 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 925 234	201 353 300



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		13 949 078	13 473 000
Sum inntekter		13 949 078	13 473 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 499 540	3 499 540
Annen driftskostnad		487 241	534 445
Sum kostnader		3 986 781	4 033 985
Driftsresultat		9 962 297	9 439 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		283 030	
Sum finansinntekter		283 030	
Annen finanskostnad		7 116 794	6 230 397
Sum finanskostnader		7 116 794	6 230 397
Netto finans		-6 833 764	-6 230 397
Ordinært resultat før skattekostnad		3 128 533	3 208 618
Skattekostnad på ordinært resultat		774 096	791 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 354 437	2 416 910
Årsresultat		2 354 437	2 416 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 354 437	2 416 910
Sum overføringer og disponeringer		2 354 437	2 416 910



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		203 112 133	206 611 672
Sum varige driftsmidler		203 112 133	206 611 672
Sum anleggsmidler		203 112 133	206 611 672
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 412	3 749
Sum fordringer		3 412	3 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 650 000	4 315 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 650 000	4 315 093
Sum omløpsmidler		2 653 412	4 318 842
SUM EIENDELER		205 765 545	210 930 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	39 259 660
Sum innskutt egenkapital		35 999 660	39 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 265 800	1 911 361



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		4 265 800	1 911 361
Sum egenkapital		40 265 460	41 911 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 628 519	7 708 580
Sum avsetninger for forpliktelser		7 628 519	7 708 580
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156 950 000	161 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		156 950 000	161 250 000
Sum langsiktig gjeld		164 578 519	168 958 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 623	15 937
Betalbar skatt		854 156	12 051
Annen kortsiktig gjeld		49 787	32 925
Sum kortsiktig gjeld		921 566	60 913
Sum gjeld		165 500 085	169 019 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 765 545	210 930 514



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514296

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 662 181
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIEN INDUSTRIBYGG AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendomsforvaltning AS
Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rikke Fjellhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		72 737	101 360
Sum kostnader		72 737	101 360
Driftsresultat		-72 737	-101 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 071 689	10 114 840
Sum finansinntekter		11 071 689	10 114 840
Annen finanskostnad		7 116 455	6 230 397
Sum finanskostnader		7 116 455	6 230 397
Netto finans		3 955 234	3 884 443
Ordinært resultat før skattekostnad		3 882 497	3 783 083
Skattekostnad på ordinært resultat		854 156	832 278
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 028 341	2 950 805
Årsresultat		3 028 341	2 950 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 028 341	2 950 805
Sum overføringer og disponeringer		3 028 341	2 950 805



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 94 566 112 94 566 112

Lån til foretak i samme
konsern 93 744 429 98 229 954

Sum finansielle
anleggsmidler 188 310 541 192 796 066

Sum anleggsmidler 188 310 541 192 796 066

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Konsernfordringer 8 095 191 7 285 737

Sum fordringer 8 095 191 7 285 737

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 519 502 1 271 497

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 519 502 1 271 497

Sum omløpsmidler 8 614 693 8 557 234

SUM EIENDELER 196 925 234 201 353 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 740 000 740 000

Overkurs 35 259 660 39 259 660

Annen innskutt egenkapital 0 0

Sum innskutt egenkapital 35 999 660 39 999 660



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 071 067	42 726
Sum opptjent egenkapital	3 071 067	42 726
Sum egenkapital	39 070 727	40 042 386
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 950 000	161 250 000
Sum annen langsiktig gjeld	156 950 000	161 250 000
Sum langsiktig gjeld	156 950 000	161 250 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	563	15 938
Betalbar skatt	854 156	12 051
Annen kortsiktig gjeld	49 788	32 925
Sum kortsiktig gjeld	904 507	60 914
Sum gjeld	157 854 507	161 310 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	196 925 234	201 353 300



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		13 949 078	13 473 000
Sum inntekter		13 949 078	13 473 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 499 540	3 499 540
Annen driftskostnad		487 241	534 445
Sum kostnader		3 986 781	4 033 985
Driftsresultat		9 962 297	9 439 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		283 030	
Sum finansinntekter		283 030	
Annen finanskostnad		7 116 794	6 230 397
Sum finanskostnader		7 116 794	6 230 397
Netto finans		-6 833 764	-6 230 397
Ordinært resultat før skattekostnad		3 128 533	3 208 618
Skattekostnad på ordinært resultat		774 096	791 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 354 437	2 416 910
Årsresultat		2 354 437	2 416 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 354 437	2 416 910
Sum overføringer og disponeringer		2 354 437	2 416 910



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		203 112 133	206 611 672
Sum varige driftsmidler		203 112 133	206 611 672
Sum anleggsmidler		203 112 133	206 611 672
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 412	3 749
Sum fordringer		3 412	3 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 650 000	4 315 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 650 000	4 315 093
Sum omløpsmidler		2 653 412	4 318 842
SUM EIENDELER		205 765 545	210 930 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	39 259 660
Sum innskutt egenkapital		35 999 660	39 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 265 800	1 911 361
Sum opptjent egenkapital		4 265 800	1 911 361
Sum egenkapital		40 265 460	41 911 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		7 628 519	7 708 580
Sum avsetninger for forpliktelses		7 628 519	7 708 580



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 950 000	161 250 000
Sum annen langsiktig gjeld	156 950 000	161 250 000
Sum langsiktig gjeld	164 578 519	168 958 580
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 623	15 937
Betalbar skatt	854 156	12 051
Annen kortsiktig gjeld	49 787	32 925
Sum kortsiktig gjeld	921 566	60 913
Sum gjeld	165 500 085	169 019 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	205 765 545	210 930 514



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<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>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Skien Industribygg AS - konsern

Balanse

Morselskap

31.12.2021	31.12.2022	Note	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
0	0	4	Utsatt skattefordel	4	0
0	0		Forretningsbygg, driftsløse, tomter	5	203 112 133
94 566 112	94 566 112	3	Investering i konsernselskaper		0
98 229 954	93 744 429	10	Langsiktige fordringer		0
192 796 066	188 310 541		<i>Sum anleggsmidler</i>	2	203 112 133
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0	8	Kundefordringer	8	0
7 285 737	8 095 191	8 10	Andre fordringer	8	3 412
1 271 497	519 502		Bankinnskudd		2 650 000
8 557 234	8 614 693		<i>Sum omløpsmidler</i>		2 653 412
201 353 300	196 925 234		SUM EIENDELER		205 765 545
GJELD OG EGENKAPITAL					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
740 000	740 000	2	Selskapskapital	2	740 000
39 259 660	35 259 660		Overkurs		35 259 660
39 999 660	35 999 660		<i>Sum innskutt egenkapital</i>		35 999 660
<i>Opptjent egenkapital</i>					
42 726	3 071 067		Annen egenkapital		4 265 799
42 726	3 071 067		<i>Sum opptjent egenkapital</i>		4 265 800
40 042 386	39 070 727	2	<i>Sum egenkapital</i>	2	40 265 460
0	0		Utsatt skatt	4	7 628 519
<i>Langsiktig gjeld</i>					
161 250 000	156 950 000	6	Langsiktig gjeld / pantegjeld	6	156 950 000
161 250 000	156 950 000		<i>Sum langsiktig gjeld</i>		156 950 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
15 937	563		Leverandørgjeld		17 623
12 051	854 156	4	Betalbar skatt, påløpt	4	854 156
32 925	49 788	9	Annen kortsiktig gjeld	9	49 788
60 913	904 507		<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		921 567
201 353 300	196 925 234		SUM GJELD OG EGENKAPITAL		205 765 546

Sandvika, 14.02.2023

Joachim Berentz Flaten
Styrets lederErling Skovli
StyremedlemCato Winther Borg
StyremedlemMarkus Andresen
Styremedlem



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2022

Side 1

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er 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.

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

Konsern

Konsernet består av morselskap Skien Industribygg AS og datterselskapet Kombieendom Skien AS. Alle selskap i konsernet anvender de samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende er eliminert i konsernregnskapet.

Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet.

Sammenligningstall for konsern er ikke utarbeidet, i henhold til forskrift til regnskapsloven §1-6-3.



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2022

Side 2

Note 2 - Selskapskapital / egenkapital

	Antall aksjer	Palydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2022	74 000	kr 10,00	740 000

Pr. 31/12-22 eies selskapet av:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA Eiendom AS	48 460	65,49 %
Kewa Invest AS	12 000	16,22 %
Erik Engen AS	2 960	4,00 %
ASL Holding AS	2 200	2,97 %
Pikhaugen 3 AS	2 000	2,70 %
Sveka AS	1 480	2,00 %
Plemm Invest AS	1 100	1,49 %
Knut Borgersen Holding AS	1 100	1,49 %
Bergshav Eiendom AS	1 100	1,49 %
Jan Egil Moe	500	0,68 %
KTO Invest AS	400	0,54 %
Konduktor AS	300	0,41 %
Stig Hofstad Kjeilen	200	0,27 %
Linn Tønder	200	0,27 %
Sum	74 000	100,00 %

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Det har ikke vært ansatte i regnskapsåret og det heller ikke utbetalt styrehonorar.

Morselskapet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Egenkapital
Egenkapital pr 1/1-22:	740 000	39 259 660	42 726	40 042 386
Tilbakebetaling overskurs		-4 000 000		-4 000 000
Disponering resultat 2022			3 028 341	3 028 341
Sum egenkapital 31/12-2022	740 000	35 259 660	3 071 067	39 070 727

Konsernet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Total egenkap.
Egenkapital pr 1/1-22:	740 000	39 259 660	1 911 361	41 911 021
Tilbakebetaling overskurs		-4 000 000		-4 000 000
Disponering resultat 2022			2 354 437	2 354 437
Sum egenkapital 31/12-2022	740 000	35 259 660	4 265 799	40 265 460

Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskap

Selskapet har pr. 31/12-2022 aksjer i:

Selskap:	Anskaffet år-/stemmeandel	Kostpris/bf vert	Årets resultat	Egenkap. 31.12	
Kombieendom Skien AS	2019	100,0 %	94 566 112	6 030 395	29 375 637
Sum			94 566 112	6 030 395	29 375 637

Datterselskapet har forretningskontor i Bærum kommune.

Aksjene i datter er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapet på etablerings-/kjøpstidspunktet.



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2022

Side 3

Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Morselskapet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2021	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller:	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt:	0	0	0
Utsatt skatt/skattefordel (-)	0	0	0
	22 %	22 %	

Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2021	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	78 260 684	78 869 792	-609 108
Diff. Skattem. og balansef. verdi fusjon skattem. kontinuitet	-43 585 586	-43 830 779	245 193
Sum midlertidige forskjeller:	34 675 098	35 039 013	-363 915
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt:	34 675 098	35 039 013	-363 915
Utsatt skatt/skattefordel (-)	7 628 519	7 708 580	-80 061
	22 %	22 %	

Beregning av betalbar skatt:

	Morselskapet	Konsernet
Resultat før skatt	3 882 497	3 128 532
Endring midlertidige forskjeller		363 915
Avskrivninger på konserniva		390 050
Permanente forskjeller	28	28
Årets skattegrunnlag	3 882 525	3 882 525

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	854 156	854 156
Endring utsatt skatt	0	-80 061
Skattekostnad 2022	854 156	774 095

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt	854 156	854 156
Betalbar skatt 2022	854 156	854 156

Note 5 - Forretningsbygg

Konsernet eier næringsseiendom i Skien. Bygningsmassen utgjør totalt 50 532 kvm, Amtmand Aalls gate 71, 73 og 83 er 24 128 kvm og Amtmand Aalls gate 93 og 97 er 26 404 kvm. Det er inngått triple-net barehouseavtale med ABB AS frem til 31.12.2028, med mulighet for 10 års forlengelser. Tomten er på 104 mål, av dette er 71 mål selveiet og 33 mål er festetomt.

Konsernet:

Spesifikasjon:	Bygning	Tomt	Sum
Kostpris 1.1.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
+tilgang i året	0	0	0
+tilgang merverdi bygg i konsern	0	0	0
-avgang i året	0	0	0
Kostpris 31.12.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
Akk.ordinære avskrivninger	10 206 988	0	10 206 988
+årets ordinære avskrivninger	3 109 489	0	3 109 489
+årets avskrivning merverdi bygg	390 050	0	390 050
Akk.ordinære avskrivn. 31.12.	13 706 527	0	13 706 527
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12.	139 452 134	63 660 000	203 112 133
% ordinære lineære avskrivninger	4% og 10%		



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2022

Side 4

Note 6 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Skien Industribygg AS har et lån i Sparebank 1 Telemark som er tatt opp i forbindelse med kjøp av Kombieendom Skien AS, det er tatt pant i selskapet factoringsavtale og datterselskapets eiendommer i Skien. Saldo på lån er kr. 156.950.000,- per 31.12. Bokført verdi på eiendommene i konsernet er på kr. 203.112.133,-.

Pant

Skien Industribygg AS, factoringpant
Kombieendom Skien AS, Gnr. 4 bnr. 181/304 og Gnr. 300 bnr. 1093/3018 og Gnr 4 bnr. 216/317/337

Avdragsstruktur	2 022	2 023	2 024	2 025 senere	
Avdrag langsiktig gjeld	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	144 050 000

Konsernet har en swap på kr. 71.000.000,- med swaprente på 1,925% som løper til 30.03.2024 og en swap på kr. 30.000.000,- med swaprente på 2,03% som løper til 30.06.2029 i Sparebank 1 Markets. Markedsverdien av swappene er ikke regnskapsført. Pr 31.12 er det en positiv swapverdi på kr. 2.692.499,-.

Note 7 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Finansinntekt				
Konsernbidrag fra datter, annen renteinntekt	11 071 689	10 114 840	283 030	0
Sum finansinntekt	11 071 689	10 114 840	283 030	0
Finanskostnad				
Rentekostnader	7 116 456	6 230 397	7 116 794	6 230 397
Sum finanskostnad	7 116 456	6 230 397	7 116 794	6 230 397

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer:	Selskapet	Konsernet
Moms til gode	0	3 412
Konsernbidrag til gode	8 095 191	0
Andre fordringer i balansen:	8 095 191	3 412

Kundefordring er oppført til pålydende.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Selskapet	Konsernet
Påløpt rente	49 788	49 788
Sum	49 788	49 788

Note 10 - Konsern

Heleid datterselskap Kombieendom Skien AS org. nr. 920 134 246 medtas i konsernregnskapet til Skien Industribygg AS. Regnskapet kan fås utlevert hos Skien Industribygg AS som har forretningskontor i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika. Skien Industribygg AS har en fordring på datterselskapet på kr. 93.744.429,-. Avgitt konsernbidrag til morselskap er på kr. 8.095.191,-. Alle konserninterne mellomværender renteberegnes med 3%. Øverste konsernspiss er AVA Eiendom AS organisasjonsnummer 989 406 159.



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00
E-post: aj@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

Til generalforsamlingen i
Skien Industribygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skien Industribygg AS som består av selskapsregnskap, som viser overskudd på kr. 3 028.341, og konsernregnskap, som viser overskudd på kr. 2 354.437.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap, og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 the 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



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network (including those members which trade under a name which includes the word NEXIA) are not part of a worldwide partnership. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Each member firm within the Nexia International network is a separate legal entity. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content in this publication or any documentation and external links provided. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under licence. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit www.nexia.com



hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under 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.

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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandvika, 13. mars 2023

BHL DA

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor