



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 672 778
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Ljosheimvegen 14
4051 SOLA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Mariann Sveinsvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		46 722 759	36 814 031
Annen driftsinntekt		9 406	
Sum inntekter		46 732 165	36 814 031
Kostnader			
Varekostnad		12 894 634	6 601 081
Lønnskostnad	3	29 604 162	23 464 917
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	799 268	728 735
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	7 027 094	5 183 442
Sum kostnader		50 325 158	35 978 174
Driftsresultat		-3 592 993	835 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	1 018 584	1 646 825
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	31 168	107 910
Annen finansinntekt		234	
Sum finansinntekter		1 049 987	1 754 735
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	685 610	26 818
Annen rentekostnad		26 610	6 894
Sum finanskostnader		712 220	33 712
Netto finans		337 767	1 721 024
Resultat før skattekostnad		-3 255 227	2 556 881
Skattekostnad på resultat	7	-940 259	212 294
Årsresultat	8	-2 314 968	2 344 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 314 968	2 344 587
Totalresultat		-2 314 968	2 344 587



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8		
Avgitt konsernbidrag	8		788 458
Avsatt til annen egenkapital	8	-2 314 968	1 556 129
Overført fra annen innskutt egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-2 314 968	2 344 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 226 367	286 108
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		1 226 367	286 108
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	508 411	1 273 759
Sum varige driftsmidler		508 411	1 273 759
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	10 089 875	230 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 200 000	2 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		12 289 875	2 430 000
Sum anleggsmidler		14 024 653	3 989 867
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	7 991 724	4 627 128
Andre kortsiktige fordringer		1 641 279	2 175 161
Konsernfordringer	6, 6, 6	1 118 584	10 375 908
Sum fordringer		10 751 586	17 178 197
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 173 213	1 534 463
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 173 213	1 534 463
Sum omløpsmidler		15 924 799	18 712 660
SUM EIENDELER		29 949 452	22 702 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	100 617	100 000
Overkurs		165 883	
Annen innskutt egenkapital	8	8 270 289	8 170 289
Sum innskutt egenkapital		8 536 789	8 270 289
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-5 910 523	6 431 257
Sum opptjent egenkapital		-5 910 523	6 431 257
Sum egenkapital		2 626 265	14 701 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld	6	3 199 563	1 087 995
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		3 776 172	1 968 822
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	6, 11, 6, 11	13 976 400	1 016 894
Annen kortsiktig gjeld		6 371 051	3 927 271
Sum kortsiktig gjeld		27 323 186	8 000 982
Sum gjeld		27 323 186	8 000 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 949 452	22 702 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 643445

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 672 778
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Ljosheimvegen 14
4051 SOLA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Mariann Sveinsvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		46 722 759	36 814 031
Annen driftsinntekt		9 406	
Sum inntekter		46 732 165	36 814 031
Kostnader			
Varekostnad		12 894 634	6 601 081
Lønnskostnad	3	29 604 162	23 464 917
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	799 268	728 735
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	7 027 094	5 183 442
Sum kostnader		50 325 158	35 978 174
Driftsresultat		-3 592 993	835 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	1 018 584	1 646 825
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	31 168	107 910
Annen finansinntekt		234	
Sum finansinntekter		1 049 987	1 754 735
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	685 610	26 818
Annen rentekostnad		26 610	6 894
Sum finanskostnader		712 220	33 712
Netto finans		337 767	1 721 024
Resultat før skattekostnad		-3 255 227	2 556 881
Skattekostnad på resultat	7	-940 259	212 294
Årsresultat	8	-2 314 968	2 344 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 314 968	2 344 587
Totalresultat		-2 314 968	2 344 587
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8		



Avgitt konsernbidrag	8		788 458
Avsatt til annen egenkapital	8	-2 314 968	1 556 129
Overført fra annen innskutt egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-2 314 968	2 344 587



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 226 367	286 108
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		1 226 367	286 108
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	508 411	1 273 759
Sum varige driftsmidler		508 411	1 273 759
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	10 089 875	230 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 200 000	2 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		12 289 875	2 430 000
Sum anleggsmidler		14 024 653	3 989 867
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	7 991 724	4 627 128
Andre kortsiktige fordringer		1 641 279	2 175 161
Konsernfordringer	6, 6, 6	1 118 584	10 375 908
Sum fordringer		10 751 586	17 178 197
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	5 173 213	1 534 463
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 173 213	1 534 463
Sum omløpsmidler		15 924 799	18 712 660
SUM EIENDELER		29 949 452	22 702 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	100 617	100 000



Overkurs		165 883	
Annen innskutt egenkapital	8	8 270 289	8 170 289
Sum innskutt egenkapital		8 536 789	8 270 289
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-5 910 523	6 431 257
Sum opptjent egenkapital		-5 910 523	6 431 257
Sum egenkapital		2 626 265	14 701 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld	6	3 199 563	1 087 995
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		3 776 172	1 968 822
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	6, 11, 6,	13 976 400	1 016 894
Annen kortsiktig gjeld		6 371 051	3 927 271
Sum kortsiktig gjeld		27 323 186	8 000 982
Sum gjeld		27 323 186	8 000 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 949 452	22 702 529



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
28.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

Deloitte AS
Knud Holms gate 8
NO-4005 Stavanger
Norway

+47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Skagen Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skagen Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 interkontroll 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 avviklet.

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

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
Skagen Eiendomsforvaltning AS

- konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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.

Stavanger, 18. juni 2025
Deloitte AS

Christer Voll
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn...Eiendomsforvaltning AS

Name

Voll, Christer

Date

2025-06-18

Identification

 bankID Voll, Christer



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2024

Skagen Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 672 778



Resultatregnskap
Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2024	2023
	Salgsinntekt	46 722 759	36 814 031
	Annen driftsinntekt	9 406	0
	Sum driftsinntekter	46 732 165	36 814 031
	Varekostnad	12 894 634	6 601 081
3	Lønnskostnad	29 604 162	23 464 917
4	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	799 268	728 735
3	Annen driftskostnad	7 027 094	5 183 442
	Sum driftskostnader	50 325 158	35 978 174
	Driftsresultat	-3 592 993	835 857
	Finansinntekter og finanskostnader		
5	Inntekt på investering i datterselskap	1 018 584	1 646 825
6	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	31 168	107 910
	Annen finansinntekt	234	0
6	Rentekostnad til foretak i samme konsern	685 610	26 818
	Annen rentekostnad	26 610	6 894
	Resultat av finansposter	337 767	1 721 024
	Resultat før skattekostnad	-3 255 227	2 556 881
7	Skattekostnad på resultat	-940 259	212 294
	Resultat	-2 314 968	2 344 587
8	Årsresultat	-2 314 968	2 344 587
	Overføringer		
8	Avsatt konsernbidrag	0	788 458
8	Avsatt til annen egenkapital	-2 314 968	1 556 129
	Sum overføringer	-2 314 968	2 344 587




Balanse pr. 31. desember Skagen Eiendomsforvaltning AS

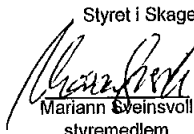
Note	Eiendeler	2024	2023
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
7	Utsatt skattefordel	1 226 367	286 108
	Sum immaterielle eiendeler	1 226 367	286 108
	Varige driftsmidler		
4	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	508 411	1 273 759
	Sum varige driftsmidler	508 411	1 273 759
	Finansielle anleggsmidler		
5	Investeringer i datterselskap	10 089 875	230 000
	Investeringer i aksjer og andeler	2 200 000	2 200 000
	Sum finansielle anleggsmidler	12 289 875	2 430 000
	Sum anleggsmidler	14 024 653	3 989 867
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
6	Kundefordringer	7 991 724	4 627 128
	Andre kortsiktige fordringer	1 641 279	2 175 161
6	Fordring på selskap i samme konsern	0	7 940 614
6	Fordring utbytte	1 018 584	1 646 835
6	Fordring konsernbidrag	100 000	788 458
	Sum fordringer	10 751 586	17 178 197
9	Bankinnskudd, kontanter o.l.	5 173 213	1 534 463
	Sum omløpsmidler	15 924 799	18 712 660
	Sum eiendeler	29 949 452	22 702 528





Balanse pr. 31. desember
Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Egenkapital og gjeld	2024	2023
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
8, 10	Aksjekapital	100 617	100 000
	Overkurs	165 883	0
8	Annen innskutt egenkapital	8 270 289	8 170 289
	Sum innskutt egenkapital	8 536 789	8 270 289
	Opptjent egenkapital		
8	Annen egenkapital	-5 910 523	6 431 257
	Sum opptjent egenkapital	-5 910 523	6 431 257
	Sum egenkapital	2 626 265	14 701 545
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
6	Leverandørgjeld	3 199 563	1 087 995
	Skyldig offentlige avgifter	3 776 172	1 968 822
6, 11	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	13 976 400	6 050
6, 11	Skyldig konsernbidrag	0	1 010 844
	Annen kortsiktig gjeld	6 371 051	3 927 271
	Sum kortsiktig gjeld	27 323 186	8 000 982
	Sum gjeld	27 323 186	8 000 982
	Sum egenkapital og gjeld	29 949 452	22 702 529


Agge Ølsen Hodnefjell
styreleder

Stavanger,
Styret i Skagen Eiendomsforvaltning AS

Mariann Sveinsvoll
styremedlem


Glenn Cato Myklebust
styremedlem


Vegard Jakobsen
daglig leder


Daniel Strømskag Rye
daglig leder



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige forhold avdekket etter balansedagen.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Lønnskostnader mv.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	22 397 473	17 962 866
Arbeidsgiveravgift	3 532 102	2 773 968
Pensjonskostnader	1 614 663	1 270 974
Innleid arbeidskraft	1 685 396	641 717
Andre lønnsrelaterte ytelser	374 528	815 391
Sum	29 604 162	23 464 917

Selskapet har i 2024 sysselsatt 28 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	6 588 505
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	33 920
= Anskaffelseskost 31.12.24	6 622 425
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	5 963 596
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	150 418
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	6 114 014
= Bokført verdi 31.12.24	508 411
Årets ordinære avskrivninger	799 268
Økonomisk levetid	3 - 5 år
Avskrivningsplan	20 % - 33 %



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Ansk.- tidspunkt	Forretningskontor	Stemmeandel	Eierandel
Skagen Eiendomsdrift AS	22.06.2016	Sandnes	100%	100%
Facility Partner AS	06.09.2016	Sandnes	100%	100%
Simply Food AS	06.12.2021	Sandnes	100%	100%
Servit Catering AS	01.06.2023	Sandnes	20%	20%
Skagen Eiendomsforvaltning Midt- Norge AS	19.03.2024	Trondheim	100%	100%
Norsk Eiendomsforvaltning AS	21.03.2024	Oslo	100%	100%

Firma	Bokført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Årsresultat ifølge siste årsregnskap
Skagen Eiendomsdrift AS	100 000	457 727	808 220
Facility Partner AS	100 000	1 253 454	210 364
Simply Food AS	30 000	30 000	-84 321
Servit Catering AS	2 200 000	1 659 638	845 021
Skagen Eiendomsforvaltning Midt-Norge AS	2 573 338	957 416	-164 565
Norsk Eiendomsforvaltning AS	7 286 537	2 643 061	761 756
Sum	12 289 875		

Transaksjoner med datterselskap

I løpet av 2024 har Skagen Eiendomsforvaltning AS solgt tjenester til Skagen Eiendomsdrift AS for kr. 8 756 989 eks. mva, til Simply Food AS for kr. 8 738 eks mva og til Facility Partner AS for kr. 650 339 eks. mva.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	346 941	2 847 480	0	0
Sum	346 941	2 847 480	0	0

	Fordring utbytte		Fordring konsernbidrag	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	1 018 584	1 646 835	100 000	788 458
Sum	1 018 584	1 646 835	100 000	788 458

	Leverandørgjeld		Skyldig konsernbidrag	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	123 989	435 747	0	1 010 844
Sum	123 989	435 747	0	1 010 844

	Konsernkontoordning		Annen gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	-13 976 400	7 940 614	0	6 050
Sum	-13 976 400	7 940 614	0	6 050

Skagen Eiendomsforvaltning AS inngår i konsernkontoordning med IKM Invest AS. Renteinntekter på konsernkonto utgjør kr. 31 168 og rentekostnader på konsernkonto utgjør kr. 685 610 i 2024.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 7 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	222 386
Endring i utsatt skattefordel	-940 259	-10 092
Skattekostnad ordinært resultat	-940 259	212 294
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 255 227	2 556 881
Permanente forskjeller	-1 018 677	-1 591 913
Endring i midlertidige forskjeller	4 000 413	45 876
Avgitt konsernbidrag	0	-1 010 844
Skattepliktig inntekt	-273 490	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	222 386
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-222 386
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-3 255 227	2 556 881
Beregnet skatt av resultat før skatt	-716 150	562 514
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-224 109	-350 221
Sum	-940 259	212 293
Effektiv skattesats	28,9 %	8,3 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 457 751	-1 267 415	190 336
Fordringer	-80 000	-80 000	0
Avsetninger mv	-3 763 153	46 924	3 810 077
Sum	-5 300 904	-1 300 491	4 000 413
Akkumulert fremførbart underskudd	-273 490	0	273 490
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 574 394	-1 300 491	4 273 903
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 226 367	-286 108	940 259

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	100 000	8 170 289	6 431 257	0	14 701 546
Årets endring i egenkapital					
Årets resultat			-2 314 968		-2 314 968
Utbytte			-10 000 000		-10 000 000
Konsernbidrag mottatt		100 000			100 000
Kapitalforhøyelse	617		-26 815	165 883	139 685
Pr 31.12.2024	100 617	8 270 289	-5 910 523	165 883	2 626 265



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 9 Bankinnskudd

I posten inngår kr. 1 063 814 bundne midler inntilskudd på skattetrekkkonto.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2024

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagen Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 617	1,0	100 617
Sum	100 617		100 617

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
IKM EIENDOM AS	100 000	99	99
Kraft Finans AS	617	1	1
Totalt antall aksjer	100 617	100	100

Konsernregnskapet blir utarbeidet av IKM Invest AS da dette er morselskapet i konsernet.
Konsernregnskapet fåes utlevert i IKM Invest AS sine lokaler i Ljosheimveien 14 i Sola kommune.

Note 11 Pantstillelser og garantier mv.

Selskapet har stilt sikkerhet for samlet gjeld i konsernet på NOK 1 182 331 322.

IKM Invest AS har stilt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 500 000 000 for ethvert mellomværende for IKM Eiendom AS m/døtre. Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for konsernets lånefinansieringsramme:

Pansatte eiendeler	Pålydende av sikkerhet	Bokført verdi 31.12.
Selvskyldnerkausjon	655 000 000	0
Totalt		0