



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 939 099 727
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKEIE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 3
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tom Christian Bredesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	9	3 480 741	5 702 404
Annen driftsinntekt		94 031	14 000
Sum inntekter		3 574 772	5 716 404
Kostnader			
Varekostnad		26 245	3 849 153
Lønnskostnad	7, 10	10 354 051	2 397 741
Annen driftskostnad	10, 11	9 752 451	9 884 871
Sum kostnader		20 132 747	16 131 766
Driftsresultat		-16 557 975	-10 415 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	24 728 991	1 911 358
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-50 000	2 877 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 088 300	3 699 901
Annen renteinntekt		3 260 716	1 152 393
Annen finansinntekt			2 746 617
Sum finansinntekter		31 028 007	12 387 270
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	690 297	1 824 484
Annen rentekostnad			11 420 641
Annen finanskostnad		1 107 286	844 060
Sum finanskostnader		1 797 582	14 089 185
Netto finans		29 230 425	-1 701 915
Ordinært resultat før skattekostnad		12 672 449	-12 117 277
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 315 162	-3 373 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 987 611	-8 743 500
Årsresultat	5	14 987 611	-8 743 500
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 987 611	-8 743 500



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		14 987 611	-8 743 500
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		4 800 000	
Avsatt til annen egenkapital		10 187 611	-8 743 500
Sum overføringer og disponeringer	5	14 987 611	-8 743 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	21 315 803	19 000 641
Sum immaterielle eiendeler		21 315 803	19 000 641
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	197 873	197 873
Sum varige driftsmidler		197 873	197 873
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	230 464 885	197 162 723
Lån til foretak i samme konsern	3	52 634 531	55 909 331
Investeringer i tilknyttet selskap	2	603 191	2 303 191
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	4 092 000	3 212 000
Andre langsiktige fordringer	3	5 000 000	5 904 430
Sum finansielle anleggsmidler		292 794 607	264 491 675
Sum anleggsmidler		314 308 283	283 690 189
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		517 707	2 059 619
Andre kortsiktige fordringer		1 258 147	484 493
Konsernfordringer		56 859 923	41 572 318
Sum fordringer		58 635 777	44 116 429
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	70 049 748	91 436 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 049 748	91 436 910
Sum omløpsmidler		128 685 525	135 553 340
SUM EIENDELER		442 993 808	419 243 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 668 200	2 668 200
Overkurs	5	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	350 323 055	317 986 035
Sum opptjent egenkapital		350 323 055	317 986 035
Sum egenkapital		378 611 770	346 274 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	3	18 885 609	28 842 309
Sum avsetninger for forpliktelser		18 885 609	28 842 309
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	19 893 298	37 296 158
Sum annen langsiktig gjeld		19 893 298	37 296 158
Sum langsiktig gjeld		38 778 907	66 138 467
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 014 975	2 638 578
Utbytte		4 800 000	
Kortsiktig konserngjeld		11 550 297	2 141 134
Annen kortsiktig gjeld		7 237 858	2 050 599
Sum kortsiktig gjeld		25 603 130	6 830 311
Sum gjeld		64 382 037	72 968 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		442 993 808	419 243 528



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2021 Skeie Eiendom AS - Årsrapport.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Aud Henny	BANKID_MOBILE	2022-04-06 10:39 GMT+02
Skeie, Bjarne	BANKID_MOBILE	2022-04-06 10:34 GMT+02
Skeie, Trym	BANKID_MOBILE	2022-04-06 10:29 GMT+02
Holtskog, Trygve	BANKID	2022-04-06 10:00 GMT+02
Bredesen, Tom Christian	BANKID_MOBILE	2022-04-06 09:50 GMT+02
Skeie, Stina	BANKID_MOBILE	2022-04-07 07:17 GMT+02
Moe, Peter Johan	BANKID_MOBILE	2022-04-06 14:27 GMT+02
Skeie, Lena	BANKID	2022-04-06 12:38 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 7E146156133D4694B61CF6C16FD69F27



Skeie Eiendom AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27

Styrets Årsberetning 2021

Skeie Eiendom AS

Skeie Eiendom er lokalisert i Kristiansand kommune og driver sin virksomhet derfra.

Selskapets virksomhet er å eie og å leie ut forretningseiendommer, herunder også utvikling og salg av eiendommer, samt å delta aktivt på eiersiden i både bolig- og næringsprosjekter. Selskapets investeringer er i hovedsak i form av aksjer og fordringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. I tillegg eide selskapet pr utgangen av året en tomt direkte. Virksomheten utøves fra 2021 kun i Norge.

Virksomheten er organisert som et konsern med morselskapet Skeie Eiendom AS og med tilhørende hel- og deleide selskaper. I 2021 har selskapet innfusjonert tidligere datterselskap Baltic Holding AS. Skeie Eiendom inngår fra samme år i konsernet Skeiegruppen AS. Som følge av dette utarbeides det ikke lenger eget konsernregnskap.

Selskapet har gjennom 2021 ikke hatt egne ansatte. Alle interne tjenester kjøpes fra søsterselskapet Skeie Group AS mot en årlig godtgjørelse gjennom egen managementavtale. Godtgjørelsen dekker alle tjenester som er nødvendig for å drifte selskapet, samt utføre alle forpliktelser og oppfølginger selskapet har påtatt seg både gjennom avtaler, herunder også for å ivareta selskapets investeringer.

Styret i Skeie Eiendom har i 2021 bestått av syv personer, hvorav tre er kvinner. Styret har som holdning at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har tegnet standard ansvarsforsikring med dekning inntil NOK 50 m for selskapets styre og ledelse.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet ut over hva som er vanlig for denne type virksomhet.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Skeie Eiendom er eksponert for flere typer risikoer i sin virksomhet, herunder markedsrisiko, kredittrisiko og finansiell risiko.

Skeie Eiendom er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet gjennom sine investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, herunder ledighet i selskapenes eiendomsporteføljer, omsetningsbasert leienivå, samt inflasjon og boligprisutvikling. Eiendomsmarkedet for næringsbygg i Kristiansand har i 2021 vist en positiv utvikling med oppgang i leiepriser og nedadgående yelder på sentrale eiendommer. Boligmarkedet i landsdelen har hatt en sterk prisutvikling gjennom året. Koronapandemien har påvirket eiendomsmarkedet mindre enn forventet. Tiltagende inflasjon og oppgang i rentenivå, samt økt geopolitisk usikkerhet, særlig som følge av Russlands invasjon av Ukraina i februar 2022, vil kunne påvirke markedet i økende grad gjennom året.

Skeie Eiendom har gitt kreditt til sine datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapets kredittrisiko anses som begrenset. I tillegg er selskapet direkte eksponert mot renteendringer i forbindelse med rentesikringskontrakter. Risikoen anses som moderat all den tid det forventes



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



oppgang i rentenivået, som isolert sett vil gi positiv effekt for selskapet, og eksponeringens størrelse er avtagende gjennom året.

Selskapet fikk i 2021 et positivt resultat på NOK 12,7 m før skatt, der tilsvarende resultat for 2020 var negativt med NOK -12,1 m. Selskapets resultat for 2021 kommer i hovedsak som inntekter fra investeringer i datterselskaper, jf note 2 til årsregnskapet.

Egenkapitalen ble økt fra NOK 346,3 m i 2020 til NOK 378,6 m for 2021. Dette tilsvarer en egenkapitalandel i 2021 på 85,5 %, som er en økning fra 82,6 % i 2020.

Kontanter og bankinnskudd i selskapet utgjorde ved utgangen av 2021 NOK 70,0 m, mot NOK 91,4 m ved utgangen av 2020. Selskapet hadde i 2021 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK -6,4 m. Selskapet hadde kontantstrøm knyttet til investeringsaktiviteter på NOK 5,2 m, mens det hadde en kontantstrøm knyttet til finansieringsaktiviteter på NOK -20,1 m. Likviditeten i selskapet er god, og det forventes en tilsvarende god likviditetssituasjon i 2022.

Styret anser selskapets finansielle stilling ved utgangen av året som god. Det er ikke inntruffet vesentlige hendelser etter årets utgang. Styret venter positiv avkastning på selskapets investeringer også i 2022, men er samtidig oppmerksom på at slik forventning er beheftet med usikkerhet. Styret ser dette særlig i lys av økende geopolitisk uro, samt et høyere rentenivå i kombinasjon med lavere forventet økonomisk vekst.

Styret foreslår at det for 2021 avsettes NOK 4,8m i utbytte til selskapets aksjonærer.

Styret foreslår at årsresultatet i selskapet for 2021 på NOK 14.987.611 disponeres slik:

Avsatt til utbytte	NOK	4.800.000
Overført til annen EK	NOK	10.187.611

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og i årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over Skeie Eiendoms eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. utgangen av året.

Kristiansand 30. mars 2022

Aud Skeie
Styrets leder

Bjarne Skeie
Styremedlem

Trym Skeie
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

Lena Skeie
Styremedlem

Trygve Holtskog
Styremedlem

Peter Moe
Styremedlem

Tom Chr Bredesen
Daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



RESULTATREGNSKAP

SKEIE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	9	3 480 741	5 702 404
Annen driftsinntekt		94 031	14 000
Sum driftsinntekter		3 574 772	5 716 404
Varekostnad		26 245	3 849 153
Lønnskostnad	7, 10	10 354 051	2 397 741
Annen driftskostnad	10, 11	9 752 451	9 884 871
Sum driftskostnader		20 132 747	16 131 766
Driftsresultat		-16 557 975	-10 415 362
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	24 728 991	1 911 358
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-50 000	2 877 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 088 300	3 699 901
Annen renteinntekt		3 260 716	1 152 393
Annen finansinntekt		0	2 746 617
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	690 297	1 824 484
Annen rentekostnad		0	11 420 641
Annen finanskostnad		1 107 286	844 060
Resultat av finansposter		29 230 425	-1 701 915
Ordinært resultat før skattekostnad		12 672 449	-12 117 277
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 315 162	-3 373 777
Ordinært resultat		14 987 611	-8 743 500
Årsresultat	5	14 987 611	-8 743 500
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		4 800 000	0
Avsatt til annen egenkapital		10 187 611	-8 743 500
Sum overføringer	5	14 987 611	-8 743 500

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	8	21 315 803	19 000 641
Sum immaterielle eiendeler		21 315 803	19 000 641
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	197 873	197 873
Sum varige driftsmidler		197 873	197 873
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	230 464 885	197 162 723
Lån til foretak i samme konsern	3	52 634 531	55 909 331
Investeringer i tilknyttet selskap	2	603 191	2 303 191
Lån til tilknyttet selskap	3	4 092 000	3 212 000
Andre langsiktige fordringer	3	5 000 000	5 904 430
Sum finansielle anleggsmidler		292 794 607	264 491 675
Sum anleggsmidler		314 308 283	283 690 189
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		517 707	2 059 619
Andre kortsiktige fordringer		1 258 147	484 493
Konsernfordringer		56 859 923	41 572 318
Sum fordringer		58 635 777	44 116 429
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	70 049 748	91 436 910
Sum omløpsmidler		128 685 525	135 553 340
Sum eiendeler		442 993 808	419 243 528

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	2 668 200	2 668 200
Overkurs	5	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	350 323 055	317 986 035
Sum opptjent egenkapital		350 323 055	317 986 035
Sum egenkapital		378 611 770	346 274 750
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser	3	18 885 609	28 842 309
Sum avsetning for forpliktelser		18 885 609	28 842 309
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	19 893 298	37 296 158
Sum annen langsiktig gjeld		19 893 298	37 296 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 014 975	2 638 578
Utbytte		4 800 000	0
Konserngjeld		11 550 297	2 141 134
Annen kortsiktig gjeld		7 237 858	2 050 599
Sum kortsiktig gjeld		25 603 130	6 830 311
Sum gjeld		64 382 037	72 968 778
Sum egenkapital og gjeld		442 993 808	419 243 528

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

Kristiansand, 30.03.2022
Styret i Skeie Eiendom AS

Aud Henny Skeie
styreleder

Bjarne Egill Skeie
styremedlem

Peter Johan Moe
styremedlem

Lena Skeie
styremedlem

Stina Skeie
styremedlem

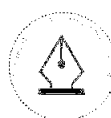
Trym Skeie
styremedlem

Trygve Holtskog
styremedlem

Tom Christian Bredesen
administrerende direktør

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	12 672 449	-12 117 277
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler (inkl. DS og TS)*	1 245 857	-2 217 565
Inntektsført konsernbidrag/utbytte/res DS og TS	-10 324 848	-4 788 358
Reversert nedskrivning aksjer i DS	-15 600 000	0
Endring i kundefordringer	1 541 912	-1 682 395
Endring i leverandørgjeld	-1 391 578	169 886
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 426 586	-1 519 820
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 429 622	-22 155 529
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Tilført ved fusjon med datterselskap	10 731 100	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer i DS	-15 022 567	0
Innbetaling lånefordringer / - utbetaling av lån	-39 525 666	-37 609 860
Innbet. ved salg av aksjer / avgang datterselskap og tilknyttede selskap inkl utbytte og konsernbidrag	48 975 334	71 256 979
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	5 158 201	33 647 119
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger (-utbetalinger) langsiktig gjeld	-14 999 901	-77 634 938
Innbetalinger (-utbetalinger) kortsiktig gjeld	-1 615 840	195 261
Utbetaling av utbytte	-3 500 000	-3 100 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-20 115 741	-80 539 677
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-21 387 162	-69 048 087
Beholdning betalingsmidler ved periodens begynnelse	91 436 910	160 484 997
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	70 049 748	91 436 910
Ubenyttet trekkrettighet	0	0

* DS = Datterselskap, TS = Tilknyttet selskap



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med omlag 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Det tas hensyn til periodisering av merverdi ved vurdering av opptjente resultater i eierperioden. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntekt

Leieinntekt innregnes lineært over leieperioden.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, ev. til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjainvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak av for goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Ved nedskrivning av verdi av datterselskap besluttet solgt, hensyntas akkumulert omregningsdifferanse ved vurdering av nedskrivningsbeløp.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med åntatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp regnskapsføres til nåverdi, og reverseres med tilsvarende skattesats i takt med periodisering av underliggende objekt.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Valuta

Pengeposter, fordringer og gjeld i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Transaksjoner regnskapsføres til norske kroner basert på kurs ved transaksjonstidspunkt.

Sikring

Konsemet inngår sikringsavtaler knyttet til rente. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Der hvor sikringsinstrumentet ikke har dekning i underliggende lånebeløp, regnskapsføres verdien etter laveste verdis prinsipp, dvs at mindre verdi på avtalen regnskapsføres mens en gevinst ikke regnskapsføres.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Annet

Skeie Eiendom AS ble 2021 lagt inn som datterselskap i Skeiegruppen AS. Som følge av dette utarbeides det ikke lenger konsernregnskap for Skeie Eiendom konsernet, jf unntaksregelen i RL § 3-7.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Varige driftsmidler

Selskapet eier en tomt i Farsund som er bokført til anskaffelseskost kr 197 873 pr. 31.12. Denne avskrives ikke.

Note 2 Datterselskap og tilknyttede selskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Eier-/ stammeandel	Egenkapital		Balansført verdi
		siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	
Slottsquartalet AS**	100 %	3 172 497	-13 261 617	68 673 057
Handelens Hus AS	100 %	20 708 417	-985 390	54 333 566
MAV Eiendom AS	100 %	-2 391 469	-114 974	923 967
Ægirsvei 2-6 AS	100 %	3 736 959	541 324	17 096 152
Skeie Drift AS	100 %	137 003	-122 722	270 000
Østre Strandgate 60B AS***	100 %	-743 938	-838 693	10 000
Lumber AS inkl. døtre*	51 %	4 180 893	33 745 786	57 684 843
Amalienborg Brygge Utbygging AS	100 %	23 213 363	21 237 836	30 658 300
Amalienborg Aveny AS	100 %	105 783	-709 217	815 000
Balansført verdi 31.12.				230 464 885

* Sum innregnet kostpris for aksjene i Lumber AS er MNOK 105, hvorav betinget vederlag er innregnet med MNOK 9.

Rest betinget vederlag (ikke innregnet) utgjør MNOK 21. Lumber eier 100% av døtrene Amalienborg Brygge AS,

Lumber Teknopark AS og Lumber Næringselskap AS.

Inntekt knyttet til investering i datterselskap

	2021
*Utbytte fra Lumber AS	15 635 733
Mottatt konsemdrag fra Ægirsvei 2-6 AS	739 115
**Reversering av tidligere nedskrivning av aksjer i Slottsquartalet AS	16 000 000
***Nedskrivning av aksjer i Østre Strandgate 60B AS	-400 000
Sum	31 974 848
*Hvorav følgende andel av utbytte er ført i balansen mot investering	6 000 000
Inntekt på investering i datterselskap	25 974 848
Salgskostnad avgang tidligere datter (Litauen)	-1 245 857
Inntekt på investering i datterselskap i resultatregnskap	24 728 991

Tilknyttet selskap	Stemme- og eierandeler	Anskaffelses- kost.	Inngå. Balanse	Utg. Balanse pr
Grenseveien 69 AS, Oslo*	33 %	2 250 000	2 250 000	550 000
Marvika Holding AS, Kristiansand	50 %	53 191	53 191	53 191
			2 303 190	603 191

*I 2021 har Skeie Eiendom AS mottatt et utbytte på MNOK 1,650 samt en videre nedskrivning på TNOK 50 som er ført mot investering.

Investeringer i tilknyttet selskap føres til kostmetoden.

1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år

	2021	2020
Lån til konsernselskap	52 634 531	55 909 331
Lån til tilknyttede selskap	4 092 000	3 212 000
Andre fordringer	5 000 000	5 904 430
Sum	61 726 531	65 025 761

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Langsiktig gjeld konsernselskap	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Selskapet har langsiktig konserngjeld på kr 19 893 298. Denne renteberegnes, men det er ikke avtalt avdragsplan.

Andre avsetninger for forpliktelser

	2021	2020
Avs. betinget vederlag inkl. renter aksjekjøp (Lumber AS)	11 133 000	10 575 000
Negativ verdi på rentebytteavtaler	7 752 609	18 267 309
Negativ verdi av tilknyttede selskap (jf note 2)	0	0
Sum	18 885 609	28 842 309

Note 4 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd

	2021	2020
Skattotrekksmidler	0	0

Note 5 Egenkapital

Arets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 668 200	25 620 515	317 986 035	346 274 750
Arets resultat	0	0	14 987 612	14 987 612
Utbetalt tilleggsutbytte	0	0	-3 500 000	-3 500 000
Avsett til utbytte	0	0	-4 800 000	-4 800 000
Fusjonsdifferanse*	0	0	25 649 409	25 649 409
Egenkapital 31.12.	2 668 200	25 620 515	350 323 055	378 611 770

*Fusjonsdifferanse

Skeie Eiendom AS innfusjonerte sitt tidligere heleide datterselskap Baltic Holding AS (org nr 974 981 084) med regnskapsmessig virkning 1.1.2021. Verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapet var ved måletidspunkt 1.1.2021 kr 25 649 409 høyere enn kostpris og bokført verdi av aksjene i datterselskapet, noe som har gitt tilsvarende positiv fusjonsdifferanse. Fusjonen ble endelig gjennomført ved registrering i foretaksregisteret 6.12.2021.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 344 100	2	2 668 200
Sum	1 344 100		2 668 200

Alle aksjer eies av morselskap Skeiegruppen AS, som har forretningskontor i Rådhusgata 3, 4611 Kristiansand.

Konsernregnskap kan hentes elektronisk fra breg.no. Skeie Eiendom utarbeider ikke konsernregnskap iht unntaksregelen i RL § 3-7.

Styremedlem med indirekte eierandel pr 31.12

	Verv	Indirekte eierandel
Bjarne Skeie	Styremedlem	10,0 %
Aud Skeie	Styreleder	10,0 %
Trym Skeie	Styremedlem	4,7 %
Lena Skeie	Styremedlem	28,9 %
Stina Skeie	Styremedlem	27,6 %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen pensjonsordninger.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt tidligere år	0	0
Andre endringer	0	0
Effekt av endring i skatteprosent	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	0	-3 084 000
Endring i utsatt skatt	-2 315 162	-289 776
Sum skattekostnad	-2 315 162	-3 373 776

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	12 672 449	-12 117 277
Resultatandel DS og TS	0	0
Andre permanente forskjeller	-23 935 035	-6 492 558
Øvrige forskjeller regnskap/skatt	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-9 816 555	2 111 274
Benyttet fremførbart underskudd	20 340 026	-1 494 327
Mottatt/avgitt konsernbidrag	739 115	17 992 888
Årets skattegrunnlag	0	0

Skatt 22%	0	0
For mye/lite avsatt skatt tidligere år	0	0
Betalbar skatt ihht resultatregnskap	0	0
Justering betalbar skatt med avgitt/mottatt konsern bidrag	0	0
Betalt skatt i året	0	0
Betalbar skatt ihht balanse 31.12	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020
Fordringer	0	0
Varer	0	0
Anleggsmidler	0	0
Avsetning etter god regnskapsskikk	-9 885 609	-19 842 309
Gevinst- og tapskonto	193 372	241 717
Andre forskjeller	0	91 800
Tilvirkningskontrakter	0	0
Sum som påvirker endring midlertidige forskjeller	-9 692 237	-19 608 792
Underskudd til fremføring	-87 197 776	-66 857 790
Andre forskjeller	0	0
Sum midlertidige forskjeller og underskudd	-86 890 013	-86 366 542
Forskjeller holdt utenfor beregning utsatt skattefordel	0	0
Grunnlag utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-86 890 013	-86 366 542

Skattesats utsatt skatt/(utsatt skattefordel) 22 % 22 %

Utsatt skatt pr 01.01	-19 000 641	-18 710 869
Årets resultatførte endring i utsatt skatt	-2 315 162	-3 373 776
Skatt ført mot balansen på mottatt konsernbidrag	0	3 084 004
Utsatt skatt/-efordel pr 31.12	-21 315 803	-19 000 641

Balanseført utsatt skattefordel som ikke kan utlignes	0	0
Balanseført utsatt skatt/utsatt skattefordel	-21 315 803	-19 000 641

Utsatt skattefordel er balanseført i morselskapet ut fra en forventning om positive skattemessige resultater vurdert for skattekonsernet. Balanseføring av skattefordelen er basert på forventninger om fremtidige skattepliktige resultater. Det er knyttet vesentlig usikkerhet til disse estimatene.

3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Driftsinntekter

	2021	2020
Leieinntekter	63 000	14 000
Annen salgsinntekt	3 511 772	5 702 404
Sum	3 574 772	5 716 404

All omsetning er i Norge.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2021	2020
Lønnskostnader		
Lønninger og styrehonorar*	9 074 541	2 101 438
Arbeidsgiveravgift*	1 279 510	296 303
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	10 354 051	2 397 741

Lønnskostnader i Skeie Eiendom AS er fakturert fra selskap i samme konsern, som står for ansettelsesforhold og innberetning, se note 11.

Sysselsatte i regnskapsåret har vært 0 0

Ytelser til ledende personer

Styret har blitt innberettet for kr 1 400 000 i styrehonorar og kr 792 466 i lønn, og daglig leder har blitt innberettet for kr 3 377 640 for lønn, bonus og andre ytelser i konsernselskap Skeie Group AS, som har fakturert Skeie Eiendom AS, se note 11. Daglig leder er med i en langsiktig bonusordning med tilhørende årlig beregning, hvor 2021 gir grunnlag for utbetaling av en andel av denne i 2022. Regnskapet for 2021 er belastet med MNOK 3,85 (før arb.g.avgift) for dette formålet, inkludert utbetalingen i 2022.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	140 450	180 500
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	32 500	44 950
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap, mor og konsern)	175 655	187 800
Sum (ekskl. mva.)	348 605	413 250

Fakturert for arbeid fra samarbeidende advokatfirma (ekskl. mva.) 24 530 9 390

Note 11 Transaksjoner med selskap i samme konsern

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 10, og mellomværende selskap i samme konsern er spesifisert i balansen.

Skeie Group AS, som er selskap i samme konsern, har i 2021 fakturert selskapet kr 7 627 253 (ekskl. mva.) for administrative tjenester, ledelse, regnskaps tjenester, samt leie og felleskostnader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7E146158133D4694B61CF6C18FD69F27



Til generalforsamlingen i Skeie Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skeie Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap



Uavhengig revisors beretning - Skeie Eiendom AS



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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Kristiansand, 30. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Svein Gunnar	BANKID_MOBILE	2022-03-30 14:06

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.