



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	31.05.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 191 005	33 944 222
Sum inntekter		34 191 005	33 944 222
Kostnader			
Varekostnad		7 104 108	7 205 080
Lønnskostnad	2	20 294 459	19 363 357
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	704 945	648 070
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	4 149 906	3 814 469
Sum kostnader		32 253 418	31 030 975
Driftsresultat		1 937 587	2 913 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	2 029 271	750 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		92 728	40 394
Annen renteinntekt		1 367	6
Sum finansinntekter		2 123 365	790 400
Annen rentekostnad		35 236	25 923
Sum finanskostnader		35 236	25 923
Netto finans		2 088 129	764 477
Ordinært resultat før skattekostnad		4 025 716	3 677 724
Skattekostnad på resultat	5	445 063	644 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 580 653	3 033 584
Årsresultat	6	3 580 653	3 033 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 580 653	3 033 584
Totalresultat		3 580 653	3 033 584



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Avgitt konsernbidrag	6	799 703	2 059 868
Avsatt til annen egenkapital	6	2 780 950	973 716
Overført fra annen innskutt egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		3 580 653	3 033 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	276 016	946 636
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		276 016	946 636
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 421 693	1 976 405
Sum varige driftsmidler		1 421 693	1 976 405
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	230 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		230 000	200 000
Sum anleggsmidler		1 927 709	3 123 041
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	6 482 051	7 864 921
Andre kortsiktige fordringer		1 218 140	815 333
Konsernfordringer	7, 7, 7	7 674 361	5 469 304
Sum fordringer		15 374 552	14 149 558
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 176 769	2 858 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 769	2 858 405
Sum omløpsmidler		16 551 321	17 007 963
SUM EIENDELER		18 479 030	20 131 004

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	7 381 831	6 582 128
Sum innskutt egenkapital		7 481 831	6 682 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 875 128	2 094 178
Sum opptjent egenkapital		4 875 128	2 094 178
Sum egenkapital		12 356 959	8 776 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 553 783	1 187 141
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		2 043 673	2 711 374
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	7, 7	848 816	2 641 601
Annen kortsiktig gjeld		1 675 799	4 814 583
Sum kortsiktig gjeld		6 122 072	11 354 698
Sum gjeld		6 122 072	11 354 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 479 030	20 131 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 524353

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 191 005	33 944 222
Sum inntekter		34 191 005	33 944 222
Kostnader			
Varekostnad		7 104 108	7 205 080
Lønnskostnad	2	20 294 459	19 363 357
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	704 945	648 070
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	4 149 906	3 814 469
Sum kostnader		32 253 418	31 030 975
Driftsresultat		1 937 587	2 913 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	2 029 271	750 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		92 728	40 394
Annen renteinntekt		1 367	6
Sum finansinntekter		2 123 365	790 400
Annen rentekostnad		35 236	25 923
Sum finanskostnader		35 236	25 923
Netto finans		2 088 129	764 477
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	445 063	644 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 580 653	3 033 584
Årsresultat	6	3 580 653	3 033 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 580 653	3 033 584
Totalresultat		3 580 653	3 033 584
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		



Avgitt konsernbidrag	6	799 703	2 059 868
Avsatt til annen egenkapital	6	2 780 950	973 716
Overført fra annen innskutt egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		3 580 653	3 033 584



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	276 016	946 636
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		276 016	946 636
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	1 421 693	1 976 405
Sum varige driftsmidler		1 421 693	1 976 405
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	4	230 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		230 000	200 000
Sum anleggsmidler		1 927 709	3 123 041
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	6 482 051	7 864 921
Andre kortsiktige fordringer		1 218 140	815 333
Konsernfordringer	7, 7, 7	7 674 361	5 469 304
Sum fordringer		15 374 552	14 149 558
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	8	1 176 769	2 858 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 769	2 858 405
Sum omløpsmidler		16 551 321	17 007 963
SUM EIENDELER		18 479 030	20 131 004
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	7 381 831	6 582 128
Sum innskutt egenkapital		7 481 831	6 682 128



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 875 128	2 094 178
Sum opptjent egenkapital		4 875 128	2 094 178
Sum egenkapital		12 356 959	8 776 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	1 553 783	1 187 141
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		2 043 673	2 711 374
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	7, 7	848 816	2 641 601
Annen kortsiktig gjeld		1 675 799	4 814 583
Sum kortsiktig gjeld		6 122 072	11 354 698
Sum gjeld		6 122 072	11 354 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 479 030	20 131 004



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
21.00

<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
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +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 2022, 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 2022, 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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ANZL1-U7PGQ-HUAHA-E4XJ1-MT1M4H-E1ZUB



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Skagen Eiendomsforvaltning AS

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 31. mai 2023
Deloitte AS

Bård Frøyland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ANZL1-U7PGQ-HUAHA-E4XJ1-M1M4H-E1ZUB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bård Frøyland

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-3047031

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-06 10:14:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AN2L1-U7PGQ-HUAHA-E4XUJ-MTM4H-E1ZUB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2022

Skagen Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 672 778



Resultatregnskap
Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2022	2021
	Salgsinntekt	34 191 005	33 944 222
	Sum driftsinntekter	34 191 005	33 944 222
	Varekostnad	7 104 108	7 205 080
2	Lønnskostnad	20 294 459	19 363 357
3	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	704 945	648 070
2	Annen driftskostnad	4 149 906	3 814 469
	Sum driftskostnader	32 253 418	31 030 976
	Driftsresultat	1 937 587	2 913 247
	Finansinntekter og finanskostnader		
4	Inntekt på investering i datterselskap	2 029 271	750 000
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	92 728	40 394
	Annen renteinntekt	1 367	6
	Annen rentekostnad	35 236	25 923
	Resultat av finansposter	2 088 129	764 477
	Resultat før skattekostnad	4 025 716	3 677 724
5	Skattekostnad på resultat	445 063	644 140
	Resultat	3 580 653	3 033 584
6	Årsresultat	3 580 653	3 033 584
	Overføringer		
6	Avsatt konsernbidrag	799 703	2 059 868
6	Avsatt til annen egenkapital	2 780 950	973 716
	Sum overføringer	3 580 653	3 033 584



Balanse pr. 31. desember
Skagen Eiendomsforvaltning AS

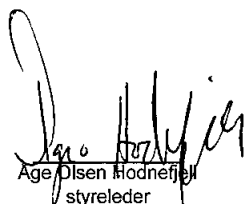
Note	Eiendeler	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
5	Utsatt skattefordel	276 016	946 636
	Sum immaterielle eiendeler	276 016	946 636
	Varige driftsmidler		
3	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1 421 693	1 976 405
	Sum varige driftsmidler	1 421 693	1 976 405
	Finansielle anleggsmidler		
4	Investeringer i datterselskap	230 000	200 000
	Sum finansielle anleggsmidler	230 000	200 000
	Sum anleggsmidler	1 927 709	3 123 041
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
7	Kundefordringer	6 482 051	7 864 921
	Andre kortsiktige fordringer	1 218 140	815 333
7	Fordring på selskap i samme konsern	4 619 830	2 659 436
7	Fordring utbytte	2 029 271	750 000
7	Fordring konsernbidrag	1 025 260	2 059 868
	Sum fordringer	15 374 552	14 149 558
8	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 176 769	2 858 405
	Sum omløpsmidler	16 551 321	17 007 963
	Sum eiendeler	18 479 030	20 131 004

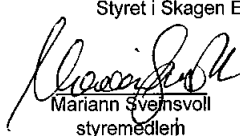


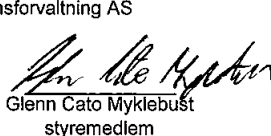
Balanse pr. 31. desember
Skagen Eiendomsforvaltning AS


Note	Egenkapital og gjeld	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 9	Aksjekapital	100 000	100 000
6	Annen innskutt egenkapital	7 381 831	6 582 128
	Sum innskutt egenkapital	7 481 831	6 682 128
	Opptjent egenkapital		
6	Annen egenkapital	4 875 128	2 094 178
	Sum opptjent egenkapital	4 875 128	2 094 178
	Sum egenkapital	12 356 959	8 776 306
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
7	Leverandørgjeld	1 553 783	1 187 141
	Skyldig offentlige avgifter	2 043 673	2 711 374
7	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	49 113	744
7	Skyldig konsernbidrag	799 703	2 640 857
	Annen kortsiktig gjeld	1 675 799	4 814 583
	Sum kortsiktig gjeld	6 122 072	11 354 698
	Sum gjeld	6 122 072	11 354 698
	Sum egenkapital og gjeld	18 479 030	20 131 004

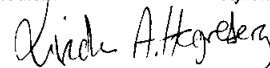
Stavanger, 31.05.23
Styret i Skagen Eiendomsforvaltning AS


Age Olsen Hodnefjell
styreleder


Mariann Sveinvoll
styremedlem


Glenn Cato Myklebust
styremedlem


Vegard Jakobsen
daglig leder


Linda Andersen Hegreberg
daglig leder



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

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 korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader mv.

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	14 787 209	14 042 804
Arbeidsgiveravgift	2 328 926	2 233 557
Pensjonskostnader	1 188 895	1 108 845
Innleid arbeidskraft	1 077 106	1 290 868
Andre lønnsrelaterte ytelser	912 322	687 283
Sum	20 294 459	19 363 357

Selskapet har i 2022 sysselsatt 21 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 857 471
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	150 233
= Anskaffelseskost 31.12.22	6 007 704
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	4 435 593
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	150 418
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	4 586 011
= Bokført verdi 31.12.22	1 421 693
Årets ordinære avskrivninger	704 945
Økonomisk levetid	3 - 5 år
Avskrivningsplan	20 % - 33 %

Note 4 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%

Firma	Bokført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Årsresultat ifølge siste årsregnskap
Skagen Eiendomsdrift AS	100 000	457 727	1 536 777
Facility Partner AS	100 000	1 253 454	492 494
Simply Food AS	30 000	16 678	-1 768 750
Sum	230 000	1 727 859	260 521

Transaksjoner med datterselskap

I løpet av 2022 har Skagen Eiendomsforvaltning AS solgt tjenester til Skagen Eiendomsdrift AS for kr. 7 775 066 eks. mva, til Simply Food AS for kr. 190 896 eks mva og til Facility Partner AS for kr. 563 546 eks. mva.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	580 988
Endring i utsatt skattefordel	445 063	63 152
Skattekostnad ordinært resultat	445 063	644 140
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 025 716	3 677 724
Permanente forskjeller	-2 002 700	-749 812
Endring i midlertidige forskjeller	-3 048 276	-287 056
Mottatt konsernbidrag	1 025 260	0
Avgitt konsernbidrag	0	-2 640 855
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-225 557	580 989
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-580 989
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	225 557	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 025 716	3 677 724
Beregnet skatt av resultat før skatt	885 657	809 099
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-440 594	-164 959
Sum	445 063	644 140
Effektiv skattesats	11,1 %	17,5 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-1 174 616	-1 146 305	28 311
Fordringer	-80 000	0	80 000
Avsetninger mv	0	-3 156 587	-3 156 587
Sum	-1 254 616	-4 302 892	-3 048 276
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 254 616	-4 302 892	-3 048 276
Utsatt skattefordel (22 %)	-276 016	-946 636	-670 621

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	100 000	6 582 128	2 094 178	8 776 306
Årets endring i egenkapital				
Årets resultat			3 580 653	3 580 653
Konsernbidrag mottatt		799 703		799 703
Konsernbidrag avgitt			-799 703	-799 703
Pr 31.12.2022	100 000	7 381 831	4 875 128	12 356 959



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	2 847 480	2 484 772	4 619 830	2 659 436
Sum	2 847 480	2 484 772	4 619 830	2 659 436

	Fordring utbytte		Fordring konsernbidrag	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	2 029 271	750 000	1 025 260	2 059 868
Sum	2 029 271	750 000	1 025 260	2 059 868

	Leverandørgjeld		Skyldig konsernbidrag	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	435 747	396 070	799 703	2 640 857
Sum	435 747	396 070	799 703	2 640 857

	Annen gjeld	
	2022	2021
Foretak i samme konsern	49 113	744
Sum	49 113	744

Note 8 Bankinnskudd

I posten inngår kr. 706 625 bundne midler inntående på skattetrekkskonto.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagen Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
IKM Eiendom AS	100	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 10 Pantstillelser og garantier mv.

Selskapet har stilt sikkerhet for samlet gjeld i konsernet på NOK 748 700 000.

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



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2022

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige forhold avdekket etter balansedagen.