



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rikke Fjellhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		101 360	100 565
Sum kostnader		101 360	100 565
Driftsresultat		-101 360	-100 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 829 103	3 000 123
Annen renteinntekt			437
Annen finansinntekt		7 285 737	6 569 958
Sum finansinntekter		10 114 840	9 570 518
Annen rentekostnad		6 230 397	6 765 278
Sum finanskostnader		6 230 397	6 765 278
Netto finans		3 884 443	2 805 240
Ordinært resultat før skattekostnad		3 783 083	2 704 675
Skattekostnad på ordinært resultat	4	832 278	595 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 950 805	2 109 647
Årsresultat		2 950 805	2 109 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 950 805	2 109 647
Sum overføringer og disponeringer		2 950 805	2 109 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		820 228
Sum immaterielle eiendeler		0	820 228
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern	10	98 229 954	102 865 893
Sum finansielle anleggsmidler		192 796 066	197 432 005
Sum anleggsmidler		192 796 066	198 252 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	8 10	7 285 737	6 569 958
Sum fordringer		7 285 737	6 569 958
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 497	1 844 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 497	1 844 959
Sum omløpsmidler		8 557 234	8 414 917
SUM EIENDELER		201 353 300	206 667 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	740 000	740 000
Overkurs		39 259 660	43 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		39 999 660	43 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 726	
Udekket tap			2 908 078
Sum opptjent egenkapital		42 726	-2 908 078
Sum egenkapital		40 042 386	41 091 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	161 250 000	165 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		161 250 000	165 550 000
Sum langsiktig gjeld		161 250 000	165 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 938	
Betalbar skatt	4	12 051	
Annen kortsiktig gjeld	9	32 925	25 568
Sum kortsiktig gjeld		60 914	25 568
Sum gjeld		161 310 914	165 575 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 353 300	206 667 150



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 473 000	13 246 863
Sum inntekter		13 473 000	13 246 863
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 499 540	3 499 539
Annen driftskostnad		534 445	658 617
Sum kostnader		4 033 985	4 158 156
Driftsresultat		9 439 015	9 088 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			2 595
Sum finansinntekter			2 595
Annen finanskostnad		6 230 397	6 765 743
Sum finanskostnader		6 230 397	6 765 743
Netto finans		-6 230 397	-6 763 148
Ordinært resultat før skattekostnad		3 208 618	2 325 559
Skattekostnad på ordinært resultat	4	791 707	597 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 416 911	1 728 126
Årsresultat		2 416 911	1 728 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 416 911	1 728 126
Sum overføringer og disponeringer		2 416 911	1 728 126



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	206 611 673	210 111 212
Sum varige driftsmidler		206 611 673	210 111 212
Sum anleggsmidler		206 611 673	210 111 212
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8	3 749	16 250
Sum fordringer		3 749	16 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 315 093	5 871 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 315 093	5 871 138
Sum omløpsmidler		4 318 842	5 887 388
SUM EIENDELER		210 930 515	215 998 600
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	740 000	740 000
Overkurs		39 259 660	43 259 660
Sum innskutt egenkapital		39 999 660	43 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 911 362	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap			505 551
Sum opptjent egenkapital		1 911 362	-505 551
Sum egenkapital		41 911 022	43 494 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 708 580	6 928 923
Sum avsetninger for forpliktelser		7 708 580	6 928 923
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	161 250 000	165 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		161 250 000	165 550 000
Sum langsiktig gjeld		168 958 580	172 478 923
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 937	
Betalbar skatt	4	12 051	
Annen kortsiktig gjeld	9	32 925	25 568
Sum kortsiktig gjeld		60 913	25 568
Sum gjeld		169 019 493	172 504 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 930 515	215 998 600



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645642

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rikke Fjellhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		101 360	100 565
Sum kostnader		101 360	100 565
Driftsresultat		-101 360	-100 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 829 103	3 000 123
Annen renteinntekt			437
Annen finansinntekt		7 285 737	6 569 958
Sum finansinntekter		10 114 840	9 570 518
Annen rentekostnad		6 230 397	6 765 278
Sum finanskostnader		6 230 397	6 765 278
Netto finans		3 884 443	2 805 240
Ordinært resultat før skattekostnad		3 783 083	2 704 675
Skattekostnad på ordinært resultat	4	832 278	595 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 950 805	2 109 647
Årsresultat		2 950 805	2 109 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 950 805	2 109 647
Sum overføringer og disponeringer		2 950 805	2 109 647



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		820 228
Sum immaterielle eiendeler		0	820 228
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern	10	98 229 954	102 865 893
Sum finansielle anleggsmidler		192 796 066	197 432 005
Sum anleggsmidler		192 796 066	198 252 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	8 10	7 285 737	6 569 958
Sum fordringer		7 285 737	6 569 958
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 497	1 844 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 497	1 844 959
Sum omløpsmidler		8 557 234	8 414 917
SUM EIENDELER		201 353 300	206 667 150
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	740 000	740 000
Overkurs		39 259 660	43 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital		39 999 660	43 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 726	
Udekket tap			2 908 078
Sum opptjent egenkapital		42 726	-2 908 078
Sum egenkapital		40 042 386	41 091 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	161 250 000	165 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		161 250 000	165 550 000
Sum langsiktig gjeld		161 250 000	165 550 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 938	
Betalbar skatt	4	12 051	
Annen kortsiktig gjeld	9	32 925	25 568
Sum kortsiktig gjeld		60 914	25 568
Sum gjeld		161 310 914	165 575 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 353 300	206 667 150



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 473 000	13 246 863
Sum inntekter		13 473 000	13 246 863
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 499 540	3 499 539
Annen driftskostnad		534 445	658 617
Sum kostnader		4 033 985	4 158 156
Driftsresultat		9 439 015	9 088 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			2 595
Sum finansinntekter			2 595
Annen finanskostnad		6 230 397	6 765 743
Sum finanskostnader		6 230 397	6 765 743
Netto finans		-6 230 397	-6 763 148
Ordinært resultat før skattekostnad		3 208 618	2 325 559
Skattekostnad på ordinært resultat	4	791 707	597 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 416 911	1 728 126
Årsresultat		2 416 911	1 728 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 416 911	1 728 126
Sum overføringer og disponeringer		2 416 911	1 728 126



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	206 611 673	210 111 212
Sum varige driftsmidler		206 611 673	210 111 212
Sum anleggsmidler		206 611 673	210 111 212
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8	3 749	16 250
Sum fordringer		3 749	16 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 315 093	5 871 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 315 093	5 871 138
Sum omløpsmidler		4 318 842	5 887 388
SUM EIENDELER		210 930 515	215 998 600
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	740 000	740 000
Overkurs		39 259 660	43 259 660
Sum innskutt egenkapital		39 999 660	43 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 911 362	
Udekket tap			505 551
Sum opptjent egenkapital		1 911 362	-505 551
Sum egenkapital		41 911 022	43 494 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 708 580	6 928 923



Sum avsetninger for forpliktelser		7 708 580	6 928 923
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	161 250 000	165 550 000
Sum annen langsiktig gjeld		161 250 000	165 550 000
Sum langsiktig gjeld		168 958 580	172 478 923
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 937	
Betalbar skatt	4	12 051	
Annen kortsiktig gjeld	9	32 925	25 568
Sum kortsiktig gjeld		60 913	25 568
Sum gjeld		169 019 493	172 504 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 930 515	215 998 600



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Skien Industribygg AS - konsern

Balanse

Morselskap

31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
820 228	0	4	Utsatt skattefordel	4	0
0	0		Forretningsbygg, driftsløsøre, tomter	5	206 611 673
94 566 112	94 566 112	3	Investering i konsernselskaper		0
102 865 893	98 229 954	10	Langsiktige fordringer		0
198 252 233	192 796 066		<i>Sum anleggsmidler</i>	2	206 611 672
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0	8	Kundefordringer	8	0
6 569 958	7 285 737	8 10	Andre fordringer	8	3 749
1 844 959	1 271 497		Bankinnskudd		4 315 094
8 414 917	8 557 234		<i>Sum omløpsmidler</i>		4 318 843
206 667 150	201 353 300		SUM EIENDELER		210 930 514
GJELD OG EGENKAPITAL					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
740 000	740 000	2	Selskapskapital	2	740 000
43 259 660	39 259 660		Overkurs		39 259 660
43 999 660	39 999 660		<i>Sum innskutt egenkapital</i>		39 999 660
<i>Opptjent egenkapital</i>					
-2 908 078	42 726		Annen egenkapital		1 911 362
-2 908 078	42 726		<i>Sum opptjent egenkapital</i>		1 911 361
41 091 582	40 042 386	2	<i>Sum egenkapital</i>	2	41 911 021
0	0		Utsatt skatt	4	7 708 580
<i>Langsiktig gjeld</i>					
165 550 000	161 250 000	6	Langsiktig gjeld / pantegjeld	6	161 250 000
165 550 000	161 250 000		<i>Sum langsiktig gjeld</i>		161 250 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	15 937		Leverandørgjeld		15 937
0	12 051	4	Betalbar skatt, påløpt	4	12 051
25 568	32 925	9	Annen kortsiktig gjeld	9	32 925
25 568	60 913		<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		60 913
206 667 150	201 353 300		SUM GJELD OG EGENKAPITAL		210 930 514

Sandvika, 31.03.2022

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



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2021

Side 1

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

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

Konsern

Selskapets datterselskap Kombieendom Skien AS har fusjonert med sine datterselskap per 01.01.2020. Fusjonene er regulert av aksjelovens § 13-23 jf §13-1 flg. fusjon mellom morselskap og heleid datterselskap uten vederlag. Overdragende selskap er Amtmannens Eiendomsforvaltning org. Nr. 919 195 924 og Casablanca Eiendomsforvaltning AS org.nr 919 195 894.

Begge datterselskap er innfusjonert i Kombieendom Skien AS med regnskapsmessig virkning fra og med 1. januar 2020. Fusjonene er gjennomført skattemessig fra det tidspunkt fusjonene selskapsrettslig er inntrådt i henhold til aksjeloven § 13-16. Fusjonene er gjennomført i henhold til fusjonsplanen med regnskapsmessig og skattemessig koninuitet slik at Kombieendom Skien AS overtar døtrenes regnskapsmessige og skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Videre er fusjonen gjennomført og bokført med konsernkontinuitet, merverdier på bygg og tomt er således bokført regnskapsmessig i Kombieendom Skien AS i henhold til utarbeidet merverdianalyse.

Konsernet består nå av morselskapet Skien Industribygg AS med heleid datter Kombieendom Skien AS.



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2021

Side 2

Note 2 - Selskapskapital / egenkapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2021	74 000	kr 10,00	740 000

Pr. 31/12-21 eies selskapet av:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA Eiendom AS	44 560	60,22 %
Kewa Invest AS	12 000	16,22 %
Banco AS	3 400	4,59 %
Erik Engen AS	2 960	4,00 %
ASL Holding AS	2 200	2,97 %
Pikhaugen 3 AS	2 000	2,70 %
Sveka AS	1 480	2,00 %
Plemm Invest AS	1 100	1,49 %
Knut Borgersen Holding AS	1 100	1,49 %
Bergshav Eiendom AS	1 100	1,49 %
Conger AS	500	0,68 %
Jan Egil Moe	500	0,68 %
KTO Invest AS	400	0,54 %
Konduktor AS	300	0,41 %
Stig Hofstad Kjeilen	200	0,27 %
Linn Tønder	200	0,27 %
Sum	74 000	100,00 %

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

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

Morselskapet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Egenkapital
Egenkapital pr 1/1-21:	740 000	43 259 660	-2 908 079	41 091 581
Tilbakebetaling overskurs		-4 000 000		-4 000 000
Disponering resultat 2021			2 950 805	2 950 805
Sum egenkapital 31/12-2021	740 000	39 259 660	42 726	40 042 386

Konsernet:

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Total egenkap.
Egenkapital pr 1/1-21:	740 000	43 259 660	-505 551	43 494 109
Tilbakebetaling overskurs		-4 000 000		-4 000 000
Disponering resultat 2021			2 416 911	2 416 911
Sum egenkapital 31/12-2021	740 000	39 259 660	1 911 359	41 911 021

Note 3 - Aksjer og andeler i datterselskap

Selskapet har pr. 31/12-2021 aksjer i:

Selskap:	Anskaffet år-/stemmeandel	Kostpris/bf	verc	Årets resultat	Egenkap. 31.12
Kombieendom Skien AS	2019	100,0 %	94 566 112	5 539 030	29 468 240
Sum			94 566 112	5 539 030	29 468 240

Datterselskapet har forretningskontor i Bærum kommune.

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



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2021

Side 3

Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Morselskapet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2020	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller:	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-3 728 307	3 728 307
Grunnlag utsatt skatt:	0	-3 728 307	3 728 307
Utsatt skatt/skattefordel (-)	0	-820 228	820 228
	22 %	22 %	

Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2020	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	78 869 792	79 299 400	-429 608
Diff. Skattem. og balansef. verdi fusjon skattem. kontinuitet	-43 830 779	-44 075 972	245 193
Sum midlertidige forskjeller:	35 039 013	35 223 428	-184 415
Skattemessig fremførbart underskudd	0	-3 728 307	3 728 307
Grunnlag utsatt skatt:	35 039 013	31 495 121	3 543 892
Utsatt skatt/skattefordel (-)	7 708 580	6 928 923	779 656
	22 %	22 %	

Beregning av betalbar skatt:

	Morselskapet	Konsernet
Resultat før skatt	3 783 083	3 208 618
Endring midlertidige forskjeller		184 415
Avskrivninger på konserniva		390 050
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 728 307	-3 728 307
Årets skattegrunnlag	54 776	54 776

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	12 051	12 051
Endring utsatt skatt	820 228	779 656
Skattekostnad 2021	832 278	791 707

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt 2020	0	0

Note 5 - Forretningsbygg

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

Konsernet:

Spesifikasjon:	Bygning	Tomt	Sum
Kostpris 1.1.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
+tilgang i året	0	0	0
+tilgang merverdi bygg i konsern	0	0	0
-avgang i året	0	0	0
Kostpris 31.12.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
Akk.ordinære avskrivninger	6 707 449	0	6 707 449
+årets ordinære avskrivninger	3 109 489	0	3 109 489
+årets avskrivning merverdi bygg	390 050	0	390 050
Akk.ordinære avskrivn. 31.12.	10 206 988	0	10 206 988
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12.	142 951 673	63 660 000	206 611 672
% ordinære lineære avskrivninger	4% og 10%		



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2021

Side 4

Note 6 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Skien Industribygg AS har et lån i Sparebank 1 Telemark som er tatt opp i forbindelse med kjøp av Kombieendom Skien AS, det er tatt pant i selskapet factoringsavtale og datterselskapets eiendommer i Skien. Saldo på lån er kr. 161.250.000,- per 31.12. Bokført verdi på eiendommene i konsernet er på kr. 206.611.672,-.

Pant

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

Avdragsstruktur	2 021	2 022	2 023	2 024 senere	
Avdrag langsiktig gjeld	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	148 350 000

Konsernet har en swap på kr. 71.000.000,- med swaprente på 1,925% som løper til 30.03.2024 og en swap på kr. 30.000.000,- med swaprente på 2,03% som løper til 30.06.2029 i Sparebank 1 Markets. Markedsverdien av swappene er ikke regnskapsført. Pr 31.12 er det en negativ swapverdi på kr. 1.450.115,-.

Note 7 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Finansinntekt				
Konsernbidrag fra datter, annen renteinntekt	10 114 840	9 570 518	0	2 595
Sum finansinntekt	10 114 840	9 570 518	0	2 595
Finanskostnad				
Rentekostnader	6 230 397	6 765 278	6 230 397	6 765 743
Sum finanskostnad	6 230 397	6 765 278	6 230 397	6 765 743

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer:	Selskapet	Konsernet
Moms til gode	0	3 749
Konsernbidrag til gode	7 285 737	0
Andre fordringer i balansen:	7 285 737	3 749

Kundefordring er oppført til pålydende.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Selskapet	Konsernet
Påløpt rente	32 925	32 925
Sum	32 925	32 925

Note 10 - Konsern

Heleid datterselskap Kombieendom Skien AS org. nr. 920 134 246 medtas i konsernregnskapet til Skien Industribygg AS. Regnskapet kan fås utlevert hos Skien Industribygg AS som har forretningskontor i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika. Skien Industribygg AS har en fordring på datterselskapet på kr. 98.229.954,-. Avgitt konsernbidrag til morselskap er på kr. 7.285.737,-. Alle konserninterne mellomværender renteberegnes med 3%. Øverste konsernspiss er AVA Eiendomspartner AS organisasjonsnummer 989 406 159.



Til generalforsamlingen i
Skien Industribygg AS



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

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

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Skien Industribygg AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som viser overskudd kr 2.950.805, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som viser overskudd kr 2.416.911, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon 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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandvika, 1. april 2022

BHL DA

Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor