



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	996 161 250
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OKSØY EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Tangen 76 4608 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.06.2023

### 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, 19.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 460 872	8 848 889
Annen driftsinntekt		70 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 530 872</b>	<b>8 848 889</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	8 122 946	6 565 562
Avskrivning av driftsmidler	5	412 573	274 434
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 605 489	1 076 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 141 008</b>	<b>7 916 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-610 136</b>	<b>932 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		39 466 352	10 046 274
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		930 705	770 955
Annen renteinntekt		450 745	206 671
Annen finansinntekt		1 531 845	19 248 429
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 379 647</b>	<b>30 272 329</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 187 324	2 938 403
Annen rentekostnad		774 795	763 360
Annen finanskostnad		861 400	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 823 519</b>	<b>3 701 763</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 556 128</b>	<b>26 570 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 945 992</b>	<b>27 503 077</b>
Skattekostnad	6	1 723 090	1 447 526
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	7 000 000	7 000 000
Avgitt konsernbidrag	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	27 222 902	19 055 551
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Leilighet	5	6 357 579	6 357 579
Maskiner og anlegg		705 176	
Biler, inventar o.a. utstyr	5	719 796	1 539 206
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 782 551</b>	<b>7 896 785</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 10	173 902 637	113 648 381
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	27 565 544	34 770 913
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 155 001	10 155 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		23 521 223	21 666 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>235 144 405</b>	<b>180 240 518</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 926 956</b>	<b>188 137 303</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 330 948	3 061 365
Andre kortsiktige fordringer		2 855 396	788 090
Konsernfordringer	9	17 797 437	15 035 182
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 983 780</b>	<b>18 884 637</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	3	20 353 637	45 262 119
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 353 637</b>	<b>45 262 119</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 337 418</b>	<b>64 146 756</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>285 264 374</b>	<b>252 284 059</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	18 500 000	18 500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	100 505 620	73 432 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>100 505 620</b>	<b>73 432 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>119 005 620</b>	<b>91 932 717</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	68 475	104 870
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>68 475</b>	<b>104 870</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	486 110	7 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	129 507 431	109 943 637
Øvrig langsiktig gjeld	10	17 700 000	21 701 531
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 693 541</b>	<b>138 645 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>147 762 016</b>	<b>138 750 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 076 259	5 929 657
Leverandørgjeld	9	961 364	688 643
Betalbar skatt	6	57 669	
Skattetrekk og andre trekk		560 154	1 306 801
Utbytte		7 000 000	7 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	7 735 530	6 543 870
Annen kortsiktig gjeld		105 762	132 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 496 738</b>	<b>21 601 304</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		166 258 754	160 351 342
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>285 264 374</b>	<b>252 284 059</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		92 220 029	
Annen driftsinntekt		16 342 578	
<b>Sum inntekter</b>		<b>108 562 607</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 423 992	
Lønnskostnad		8 156 257	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 532 044	
Annen driftskostnad		24 990 580	
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 102 873</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 459 734</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		129 497	
Annen renteinntekt		1 204 638	
Annen finansinntekt		1 870 008	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 204 143</b>	
Annen rentekostnad		42 028 766	
Annen finanskostnad		63 323	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 092 089</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-38 887 946</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-428 212</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		5 466	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-433 678</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-433 678</b>	<b>0</b>
Minoritetsinteresser		1 139 744	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 573 422</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Totalresultat		-1 573 422	



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 354 638 715	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 354 638 715</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		69 298 249	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		23 521 223	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>92 819 472</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 447 458 187</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>14 109 797</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 283 746	
Andre kortsiktige fordringer		11 094 779	
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 378 525</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 540 020	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 540 020</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 028 342</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 514 486 529</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		18 500 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		73 375 762	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 375 762</b>	
Minoritetsinteresser		6 574 683	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>98 450 445</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		159 429 584	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>159 429 584</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 161 078 470	
Øvrig langsiktig gjeld		43 607 467	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 204 685 937</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 364 115 521</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 076 258	
Leverandørgjeld		6 367 964	
Betalbar skatt		16 204 726	
Skyldig offentlige avgifter		668 035	
Utbytte		7 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		19 952 655	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 269 638</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 416 385 159</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 514 835 604</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 594647

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 161 250  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OKSØY EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tangen 76  
4608 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KPMG AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

#### 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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 460 872	8 848 889
Annen driftsinntekt		70 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 530 872</b>	<b>8 848 889</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	8 122 946	6 565 562
Avskrivning av driftsmidler	5	412 573	274 434
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 605 489	1 076 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 141 008</b>	<b>7 916 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-610 136</b>	<b>932 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		39 466 352	10 046 274
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		930 705	770 955
Annen renteinntekt		450 745	206 671
Annen finansinntekt		1 531 845	19 248 429
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 379 647</b>	<b>30 272 329</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 187 324	2 938 403
Annen rentekostnad		774 795	763 360
Annen finanskostnad		861 400	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 823 519</b>	<b>3 701 763</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 556 128</b>	<b>26 570 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	1 723 090	1 447 526
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte	8	7 000 000	7 000 000
Avgitt konsernbidrag	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	27 222 902	19 055 551
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 222 902</b>	<b>26 055 551</b>



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Leilighet	5	6 357 579	6 357 579
Maskiner og anlegg		705 176	
Biler, inventar o.a. utstyr	5	719 796	1 539 206
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 782 551</b>	<b>7 896 785</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 10	173 902 637	113 648 381
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	27 565 544	34 770 913
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 155 001	10 155 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		23 521 223	21 666 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>235 144 405</b>	<b>180 240 518</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>242 926 956</b>	<b>188 137 303</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 330 948	3 061 365
Andre kortsiktige fordringer		2 855 396	788 090
Konsernfordringer	9	17 797 437	15 035 182
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 983 780</b>	<b>18 884 637</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	3	20 353 637	45 262 119
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 353 637</b>	<b>45 262 119</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 337 418</b>	<b>64 146 756</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>285 264 374</b>	<b>252 284 059</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	18 500 000	18 500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	100 505 620	73 432 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>100 505 620</b>	<b>73 432 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>119 005 620</b>	<b>91 932 717</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	68 475	104 870
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>68 475</b>	<b>104 870</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	486 110	7 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	129 507 431	109 943 637
Øvrig langsiktig gjeld	10	17 700 000	21 701 531
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>147 693 541</b>	<b>138 645 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>147 762 016</b>	<b>138 750 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		2 076 259	5 929 657
Leverandørgjeld	9	961 364	688 643
Betalbar skatt	6	57 669	
Skattetrekk og andre trekk		560 154	1 306 801
Utbytte		7 000 000	7 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	7 735 530	6 543 870
Annen kortsiktig gjeld		105 762	132 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 496 738</b>	<b>21 601 304</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 258 754</b>	<b>160 351 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>285 264 374</b>	<b>252 284 059</b>



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		92 220 029	
Annen driftsinntekt		16 342 578	
<b>Sum inntekter</b>		<b>108 562 607</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 423 992	
Lønnskostnad		8 156 257	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 532 044	
Annen driftskostnad		24 990 580	
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 102 873</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 459 734</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		129 497	
Annen renteinntekt		1 204 638	
Annen finansinntekt		1 870 008	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 204 143</b>	
Annen rentekostnad		42 028 766	
Annen finanskostnad		63 323	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 092 089</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-38 887 946</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-428 212</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		5 466	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-433 678</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-433 678</b>	<b>0</b>
Minoritetsinteresser		1 139 744	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 573 422</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 573 422</b>	



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1 354 638 715

Sum varige driftsmidler

1 354 638 715

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i

tilknyttet selskap

69 298 249

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

23 521 223

Sum finansielle

anleggsmidler

92 819 472

Sum anleggsmidler

1 447 458 187

0

#### Omløpsmidler

Varer

Sum varer

14 109 797

#### Fordringer

Kundefordringer

3 283 746

Andre kortsiktige

fordringer

11 094 779

Sum fordringer

14 378 525

#### Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

38 540 020

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

38 540 020

Sum omløpsmidler

67 028 342

0

SUM EIENDELER

1 514 486 529

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

18 500 000

Sum innskutt egenkapital

18 500 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	73 375 762	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>73 375 762</b>	
Minoritetsinteresser	6 574 683	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>98 450 445</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	159 429 584	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>159 429 584</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 161 078 470	
Øvrig langsiktig gjeld	43 607 467	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 204 685 937</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 364 115 521</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 076 258	
Leverandørgjeld	6 367 964	
Betalbar skatt	16 204 726	
Skyldig offentlige avgifter	668 035	
Utbytte	7 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	19 952 655	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>52 269 638</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 416 385 159</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 514 835 604</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
7.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



**Oksøy Eiendom AS**

**Selskaps- og konsernregnskap for 2022**

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



# Oksøy Eiendom AS

## ÅRSBERETNING 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

Oksøy Eiendom AS er et holdingselskap med en stab som ivaretar daglig drift av en rekke hel- eller deleide eiendommer. Eiendomsinvesteringene er i all hovedsak i Kristiansand.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

#### Morselskapet

Driftsresultatet til morselskapet er i 2022 påvirket av enkelte kostnadsposter som gir et negativt driftsresultat. Underliggende drift er positiv, og det er lagt et godt grunnlag for fremtidig lønnsomhet. Finansinntektene er i stor grad påvirket av utdeling fra datterselskaper og vil ha naturlige svingninger mellom periodene. I 2022 er inntekt fra datterselskap vesentlig påvirket av utbytte der underliggende utviklingsprosjekt er realisert.

Investering i datterselskap er økt betydelig gjennom ulike oppkjøp av selskaper som besitter sentrumseiendommer i Kristiansand. Konsernterne fordringer og gjeld er fortsatt vesentlige. Disse oppstår som ledd i optimalisering av likviditet og andre disposisjoner og deler av dette har også påvirket morselskapets bankinnskudd per 31.12.22.

Egenkapitalen er også i 2022 styrket som følge av at opptjente resultater overstiger avsatt og utbetalt utbytte.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Konsernregnskapet

Økningen i leieinntektene er først og fremst økt som følge av oppkjøpene som er foretatt i 2022. Andre driftsinntekter og varekostnader påvirkes i vesentlig grad av løpende inntektsføring på leilighetsprosjekt som er under oppføring for salg. Inntektsføring skjer i takt med utførelsen på solgte enheter. Prosjektet som var under tilvirkning i starten av 2022 ble ferdigstilt i 1. kvartal 2022. Konsernets driftskostnader er i stor grad påvirket av avskrivning på merverdier og ulike oppussingsprosjekter som er gjennomført.

Konsernets finansresultat er i 2022 først og fremst påvirket av økt belåning samt økte kostnader på finansiering, der det økte rentenivået er den faktoren som bidrar mest. Minoritetens andel av årsresultatet påvirkes også i 2022 i vesentlig grad av leilighetsbygg under oppføring.

I balansen er konsernets vesentligste eiendeler bygninger som eies for utleie, ulike utviklingseiendommer. Investering i tilknyttet selskap er økt i 2022 og skyldes en aksjeinvestering i ett av datterselskapene som ble ervervet i 2022. Merverdien i dette

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstveit  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



Kjøpet er knyttet til eiendom og den andelen som er knyttet til avskrivbare eiendeler blir avskrevet netto under inntekt fra investering i TS. Konsernets bokførte egenkapital utgjør mnok 97. Konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner er redusert i 2022 relatert til innfridd byggelån ved ferdigstillelse av prosjekt under oppføring.

Etter styrets vurdering ligger det betydelige merverdier i morselskapets og konsernets eiendeler.

### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernets virksomhet er påvirket av den generelle konjunktursituasjonen knyttet til etterspørsel etter bolig og næringslokaler for utleie og leiligheter for salg når slike prosjekt realiseres.

### Finansiell risiko

Kostnadsnivået påvirkes i vesentlig grad av utvikling i rentenivå. Denne risikoen vurderes løpende og det inngås avtaler som begrenser denne risikoen når dette vurderes å være økonomisk fornuftig og gi en ønsket risikoreduksjon.

Leietakers løpende oppfyllelse av sine forpliktelser er en risiko som løpende vurderes og utestående fordringer følges opp dersom disse ikke innfris på forfall. Så langt som praktisk mulig kreves det sikkerhetstillelse fra leietakere som også bidrar til å redusere kredittrisikoen knyttet til manglende oppgjør i tråd med avtaler.

Selskapets og konsernets likviditetsbeholdning vurderes å være solid ved utgangen av 2022. Reduksjonen i likviditetsreservene var planlagt, og knyttet til oppkjøpene som ble foretatt i starten av 2022. Konsernet styrer sin likviditetsrisiko løpende og har jevnlig gjennomganger for å vurdere tiltak for å ivareta og sikre likviditeten. Med de tiltak som er iverksatt vurderes likviditetsrisikoen for morselskapet og konsernet å være lav.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

### Forsikring

Det er ikke tegnet forsikring knyttet til styret og daglig leders ansvar.

### Ytre miljø

Konsernets virksomhet vurderes ikke å påvirke miljøet på en måte som ikke er vanlig for tilsvarende virksomheter. Det planlegges og gjennomføres tiltak som skal ha positiv effekt på ytre miljø. Konsernet har søkt om, og fått innvilget, støtte via Energitilskuddsordningen.

### Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i morselskapet vurderes å være godt. Det gjennomføres årlige medarbeidersamtaler. Sykefraværet er lavt.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23



BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23



BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23



BankID Signing  
Per Arne Kjøstveit  
2023-06-23



BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26





Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, nasjonalitet med mer. Av selskapets fulltidsansatte er det 3 kvinner og 5 menn.

## Diskriminering

Likestillings- og diskrimineringsloven stiller en rekke krav for å fremme likestilling og hindre diskriminering. Styret og administrasjonen i Oksøy Eiendom har fokus løpende på dette. Det legges for eksempel til rette for fleksibilitet hva gjelder arbeidstid og -sted i den grad arbeidsoppgavene likevel kan gjennomføres. Dette gjelder uansett kjønn, alder m.m. Det forekommer ikke ulik lønn eller andre betingelser i selskapet uten at dette er begrunnet med oppgaveutførelse, ansvar og kompetanse.

## Åpenhetsloven

Åpenhetsloven stiller krav for å fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Styrets vurderinger knyttet til dette vil bli offentliggjort på selskapets hjemmeside innenfor lovens frist som er 30. juni 2023.

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2022 hatt et overskudd på kr 34 222 902, som foreslås anvendt på følgende måte:

Avsatt utbytte	kr 7 000 000
<u>Overført annen egenkapital</u>	<u>kr 27 222 902</u>
Sum disponert	kr 34 222 902

Kristiansand, 23. juni 2022

\_\_\_\_\_  
Kim-Robert Danielsen  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Arild Skeie  
daglig leder og styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Arne Kjøstvedt  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Iversen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kenneth Torp Skeie  
styremedlem

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Oksøy Eiendom AS

### Resultatregnskap

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
2021	2022	Note	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>					
8 848 889	9 530 872			92 220 029	70 624 701
0	0			16 342 578	69 992 874
8 848 889	9 530 872			108 562 607	140 617 575
<b>Sum driftsinntekter</b>					
0	0			7 423 992	24 674 662
6 565 562	8 122 946	4	4	8 156 257	6 565 562
274 434	412 573	5	5	29 532 044	23 917 611
1 076 382	1 605 489	4	4	24 990 580	13 783 826
7 916 378	10 141 008			70 102 873	68 941 661
<b>Sum driftskostnader</b>					
<b>932 511</b>	<b>-610 136</b>			<b>38 459 734</b>	<b>71 675 914</b>
<b>Driftsresultat</b>					
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
10 046 274	39 466 352	9		0	0
206 671	370 464			1 204 638	251 003
770 955	1 010 985			0	0
19 248 429	1 531 845			1 870 008	12 140 688
2 878 403	4 187 324			0	0
763 360	774 795			42 028 766	23 062 902
0	0			129 497	-610 690
60 000	861 399			63 323	60 578
26 570 566	36 556 128			-38 887 946	-11 342 479
<b>Netto finansposter</b>					
<b>27 503 077</b>	<b>35 945 992</b>			<b>-428 212</b>	<b>60 333 435</b>
<b>Resultat før skatt</b>					
1 447 526	1 723 090	2	2	5 466	10 747 061
<b>Skattekostnad</b>					
<b>26 055 551</b>	<b>34 222 902</b>			<b>-433 678</b>	<b>49 586 374</b>
<b>Årsresultat</b>					
Minoritetens andel av årsresultat				1 139 744	13 852 234
<b>Majoritetens andel av årsresultat</b>				<b>-1 573 422</b>	<b>35 734 141</b>
<b>Overføringer</b>					
7 000 000	7 000 000			Avsatt til utbytte	
19 055 551	27 222 902			Avsatt til/fra annen egenkapital	
26 055 551	34 222 902				

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstveit  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Oksøy Eiendom AS

### Balanse

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
31.12.2021	31.12.2022	Note	Note	31.12.2022	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>					
6 357 579	6 357 579	5		1 354 636 715	1 051 587
1 539 206	1 424 972	5		0	
<b>7 896 785</b>	<b>7 782 551</b>			<b>1 354 636 715</b>	<b>1 051 587</b>
113 648 381	173 902 637	9		0	
10 155 001	10 155 001	9	9	69 298 249	7 894
0	0			1 075	
10 000 000	23 521 223			23 521 223	10 000
0	0			350 000	
25 079 285	27 565 544			0	
<b>158 882 667</b>	<b>235 144 405</b>			<b>93 170 547</b>	<b>17 894</b>
<b>166 779 452</b>	<b>242 926 956</b>			<b>1 447 807 262</b>	<b>1 069 482</b>
0	0		10	3 844 797	3 548
0	0			0	178 231
0	0			10 265 000	
3 061 365	1 330 947			3 283 746	4 061
12 454 313	1 655 396			11 094 779	15 944
24 726 811	18 997 437			0	
<b>40 242 489</b>	<b>21 983 780</b>			<b>14 378 525</b>	<b>20 005</b>
45 262 119	20 353 637	7	7	38 540 020	58 751
<b>85 504 608</b>	<b>42 337 417</b>			<b>67 028 342</b>	<b>260 537</b>
<b>252 284 060</b>	<b>285 264 373</b>			<b>1 514 835 604</b>	<b>1 330 019</b>

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Oksøy Eiendom AS

### Balanse

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
31.12.2021	31.12.2022	Note	Note	31.12.2022	31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
18 500 000	18 500 000	3,11	Aksjekapital	3,11	18 500 000
<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>
73 432 717	100 505 620	11	Annen egenkapital	11	73 375 762
<b>73 432 717</b>	<b>100 505 620</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>73 375 762</b>
0	0		Minoritetsinteresser	11	6 574 683
<b>91 932 717</b>	<b>119 005 620</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>98 450 445</b>
104 870	68 475	2	Utsatt skatt	2	159 429 584
<b>104 870</b>	<b>68 475</b>		<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>159 429 584</b>
7 000 000	486 110	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 161 078 470
89 777 480	129 507 431		Gjeld til selskap i samme konsern		0
21 701 531	17 700 000		Annen langsiktig gjeld		43 607 467
<b>118 479 011</b>	<b>147 693 541</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 204 685 937</b>
5 929 657	2 076 258	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 076 258
688 643	961 364		Leverandørgjeld		6 367 964
0	57 669	2	Betalbar skatt	2	16 204 726
1 306 801	560 154		Skyldige offentlige avgifter		668 035
7 000 000	7 000 000	11	Utbytte	11	7 000 000
26 710 026	7 735 530		Kortsiktig gjeld til konsernselskaper		0
132 336	105 762		Annen kortsiktig gjeld		19 952 655
<b>41 767 463</b>	<b>18 496 737</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 269 638</b>
<b>160 351 344</b>	<b>166 258 753</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>1 416 385 159</b>
<b>252 284 060</b>	<b>285 264 373</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 514 835 604</b>
					1 330 019 000

Kristiansand, den 23. juni 2023

### I styret for Oksøy Eiendom AS

Kim-Robert Danielsen  
styreleder

Arild Skeie  
styremedlem og daglig leder

Per Arne Kjøstvedt  
styremedlem

Rune Iversen  
styremedlem

Kenneth Torp Skeie  
styremedlem

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Oksøy Eiendom AS

### Kontantstrømpoppstilling

Morselskap		Konsern	
2021	2022	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
27 503 077	35 945 992	-428 212	60 333 435
-1 963 952	0	-3 721 417	-4 270 744
-19 248 429	-739 962	-1 918 910	-12 101 755
274 434	412 573	29 532 044	23 917 611
0	0	167 966 728	-123 982 018
0	0	-296 451	-1 273 891
-573 955	1 730 418	-777 327	-659 038
112 629	272 721	2 947 903	-922 721
-10 046 274	-39 466 352	0	0
28 257 192	33 161 090	-15 640 613	94 445
<b>24 314 722</b>	<b>31 316 480</b>	<b>177 663 745</b>	<b>-58 864 676</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0	75 000	3 628 230	0
0	0	-63 120 964	0
-640 595	-854 376	-291 271 673	-84 688 258
-2 026 928	-64 443 886	0	0
34 897 793	3 553 230	0	11 897 793
<b>32 230 270</b>	<b>-34 220 032</b>	<b>-350 764 407</b>	<b>-72 790 465</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
-6 860 669	-11 001 531	-23 754 402	-14 108 129
0	0	0	83 716 785
0	0	294 450 000	109 283 451
0	0	-105 429 194	0
0	0	6 160 000	44 000
799 360	-3 853 399	-3 853 399	799 360
-5 650 000	-7 150 000	-25 450 000	-5 650 000
<b>-11 711 309</b>	<b>-22 004 930</b>	<b>142 123 005</b>	<b>174 085 467</b>
<b>44 833 683</b>	<b>-24 908 482</b>	<b>-30 977 657</b>	<b>42 430 326</b>
<b>428 436</b>	<b>45 262 119</b>	<b>58 751 223</b>	<b>14 587 292</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 766 454</b>	<b>1 733 605</b>
<b>45 262 119</b>	<b>20 353 637</b>	<b>38 540 020</b>	<b>58 751 223</b>

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Noter 2022

### Oksøy Eiendom AS

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for begge årene på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening.

## Lønn

Ytelser til ansatte regnskapsføres når de er pådratt.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Ansattes opptjente rettigheter regnskapsføres løpende og innregnes som del av lønnskostnad.

## Prosjekter under oppføring

Leilighetsbygg som er under oppføring inntektsføres i tråd med utførelsen basert på solgte enheter.

## Konsern

I konsernregnskapet konsolideres selskaper der Oksøy Eiendom AS, direkte eller indirekte kontrollerer mer enn 50% av selskapet. I vurderinger hensyntas ikke bare antall aksjer men en vurdering av faktisk kontroll. Ved oppkjøp allokeres kjøpesummen på selskapets eiendeler. Utsatt skatt som følge av merverdi innregnes og får en motpost i eiendelen (bygning og eller tomt). Det er ikke identifisert goodwill ved oppkjøp.

Det er vurdert at det ikke foreligger selskaper der det er felles kontroll som skal regnskapsføres ved bruk av forholdsmessig konsolidering.

For selskaper der eierandel er 50% eller lavere gjøres en konkret vurdering av innflytelse, men hovedregelen er at eierandel fra 20% til 50% innregnes som tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden. Negativ andel av bokført egenkapital innregnes ikke i konsernregnskapet.

## Sikring

Ved inngåelse av kontrakter som reduserer eller eliminerer risikoen for renteendring regnskapsføres realisert verdi av denne avtalen i tråd med underliggende rentebetalinger. Urealisert verdi regnskapsføres ikke (kontantstrømsikring).

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



## Oksøy Eiendom AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

#### Note 2 - Skatt

##### Konsern

Årets skattekostnad består av:

	2022	2021
Betalbar skatt	16 204 726	3 721 417
Endring utsatt skatt	-16 240 224	7 025 644
For mye/lite avsatt fjor	40 964	0
Netto skattekostnad	5 466	10 747 061

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	-428 212	60 333 435
Endring midlertidige forskjeller	73 819 200	-31 114 086
Permanente forskjeller	266 859	-12 303 818
Grunnlag betalbar skatt	73 657 847	16 915 531

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler	727 875 815	539 423 933
Fordringer	-880 000	0
G/T konto	-2 315 888	-2 894 660
Sum	724 679 927	536 529 073
Utsatt skatt	159 429 584	118 036 396

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.

##### Morselskap

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	1 759 485	1 439 652
Endring utsatt skatt	-36 395	7 874
For mye/lite avsatt fjor	0	0
Netto skattekostnad	1 723 090	1 447 526

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	35 945 992	27 503 077
Midlertidige forskjeller	165 433	-35 791
Permanente forskjeller	-28 113 766	-20 923 414
Grunnlag betalbar skatt	7 997 659	6 543 872

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	1 759 485	1 439 652
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 701 816	-1 439 652
Betalbar skatt i balansen	57 669	0

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Varige driftsmidler	149 507	274 503	-124 996
G/T konto	161 743	202 179	-40 436
Sum	311 250	476 682	-165 432
Utsatt skatt 22 %	68 475	104 870	-36 395

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstveit  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



### Note 3 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 18 500 000, fordelt på 1 000 aksjer à kr 18,50. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Eierandel / Stemme- andel	Verv i selskapet
PAK Invest AS	40 %	En av aksjonærene i PAK Invest AS er styremedlem i Oksøy Eiendom AS
Rico Invest AS	30 %	Eier av Rico Invest AS er styremedlem i Oksøy Eiendom AS
Dynamo Invest AS	30 %	Eier av Dynamo Invest AS er styremedlem og daglig leder i Oksøy Eiendom AS

### Note 4 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Det er registrert følgende lønnskostnader i morselskapet de siste to år. Morselskapet er eneste selskapet med ansatte i konsernet. I tilknytning til innfusjonert selskap i 2022 er det i tillegg til morselskapet kostnadsført 33 311 som lønnskostnad for konsernet i 2022.

	2022	2021
Lønninger	6 789 656	5 292 111
Arbeidsgiveravgift	1 029 524	824 028
Pensjonkostnader	270 602	219 382
Andre ytelser	33 164	230 041
Sum lønnskostnader	8 122 946	6 565 562
Gjennomsnittlig antall årsverk	8,0	7,5

Det er i 2022 utbetalt kr 958 000 til daglig leder. Annen godtgjørelse utgjør 168 000. Innbetaling til pensjonsordning utgjør 38 000. Daglig leder har ikke avtale om etterlønn eller lignende ved opphør av ansettelsesforholdet. Det er utbetalt kr 75 000 i styrehonorar til selskapets styre.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Det er for 2022 kostnadsført kr 58 025 i revisjonshonorar og kr 58 100 i rådgivning fra selskapets revisor i morselskapet og henholdsvis 225 520 og 324 200 i konsernet.

### Note 5 - Varige driftsmidler

Konsern	Byging og tomt	Tekniske installasjoner mm
Anskaffelseskost 01.01.	1 128 716 880	101 677 728
Årets tilgang	346 081 185	0
Årets avgang	13 500 000	0
Akk. avskrivninger 31.12.	158 093 165	50 245 913
Bokført verdi pr 31.12.	1 303 204 900	51 431 815
Årets avskrivning	23 573 054	5 958 990
Økonomisk levetid	25-50 år	8-15 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Ingen av driftsmidlene er nedskrevet. Anskaffelseskost og merverdi allokert til tomt avskrives ikke.

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23



BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23



BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23



BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23



BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26





## Morselskap

	Lelighet	Biler mm)
Anskaffelseskost 01.01	6 357 579	2 356 825
Årets tilgang	0	854 376
Årets avgang		-904 500
Akk. avskrivninger 31.12.	0	-881 729
Bokført verdi pr 31.12.	6 357 579	1 424 972
Årets avskrivning	0	412 573
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	3-8 år

## Note 6 - Fordringer

Morselskapet har ytt lån til selskaper i samme konsern og tilknyttede selskap. Fordringene klassifisert som langsiktige har forfall om mer enn ett år fra balansedagen.

## Note 7 - Bundne midler og ubenyttede trekkfasiliteter

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kroner 332 416 pr 31.12.2022. Beløpet gjelder skyldig skattetrekk per 31.12.2022.

Ved utgangen av 2022 har morselskapet og konsernet ubenyttede trekkfasiliteter på kr 7 923 742 (2021: 4 070 343)

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Konsernet hadde pr 31.12.2022 gjeld på kr 1 118 020 414 (2021: 771 381 628) til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Morselskapet har ikke gjeld til kredittinstitusjoner der det er avtalt avdrag med forfall mer enn 5 år frem i tid. Konsernets langsiktige gjeld er sikret med pant i de bokførte anleggsmidlene.

Av morselskapets og konsernets øvrige langsiktige gjeld forfaller dette, med unntak av 500 000 om mer enn 5 år fra balansedagen.

## Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap:

Navn	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel
Oksey Lund AS	Kristiansand	100 %
Tangen Babord AS	Kristiansand	100 %
Garveriet Invest AS	Kristiansand	100 %
Wergelandsgården AS	Kristiansand	100 %
Oksey Gården AS *)	Kristiansand	100 %
Oksey Handel AS	Kristiansand	100 %
Kongensgate Skole AS	Kristiansand	100 %
Kasernen Parkering AS	Kristiansand	100 %
Sylinderservicetomt 2 AS	Kristiansand	100 %
Gyldenløve 13 AS **)	Kristiansand	100 %
Kongens Kjeller AS	Kristiansand	100 %
Oksey Mjåvann AS	Kristiansand	100 %
MJN 14 AS	Kristiansand	100 %
Grønningen AS ***)	Kristiansand	80 %
Gimleveien 28 AS	Kristiansand	80 %
Skibåsen Eiendom AS ****)	Kristiansand	80 %
Oksey Energi AS	Kristiansand	50 %
Qvartal 1 Holding AS	Kristiansand	50 %
Markensgate 35 AS	Kristiansand	50 %
Høvågveien 10 AS	Kristiansand	50 %
Lillemarkens AS ***)	Kristiansand	46 %

\*) Selskapets 100% eide datterselskap Markensgate 42 AS inngår i konsolideringen for konsernet.

\*\*\*) Selskapets 100% eide datterselskap GYGT 13 AS inngår i konsolideringen for konsernet.

\*\*\*\*) Grønningen AS sitt 100% eide datterselskap Ketor AS inngår i konsolideringen for konsernet. Andel i Lillemarkens AS eies av Ketor AS.

\*\*\*\*\*) Selskapets 100% eide datterselskaper, Skibåsen 331 AS, Skibåsen 35 AS, Skibåsen 40D AS, Skibåsen 42 AS og Ægirsvei 10B AS inngår i konsolideringen i konsernet.

## Tilknyttede selskap

Selskap	Qvartal 1 Holding AS	Markensgate 35 AS	Lillemarkens AS	Oksey Energi AS	Sum
Bokført verdi per 01.01	0	7 894 867	0	0	7 894 867
Endringer gjennom året	0	0	61 273 885	0	61 273 885
Resultatandel 2022	0	-1 579 273	1 650 630	58 140	129 497
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>0</b>	<b>6 315 594</b>	<b>62 924 515</b>	<b>58 140</b>	<b>69 298 249</b>

Konsernet innregner ikke negative verdier på investering i tilknyttede selskap.

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstveit  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



Omsetning i tilknyttede selskap (som dermed ikke inngår i konsernregnskapet) utgjør:

Selskap	2022		2021	
	Totalt	Andel Oksøy	Totalt	Andel Oksøy
Mårkenskate 35 AS	7 063 458	3 531 729	6 786 961	3 393 481
Qvartal 1 Holding AS *)	14 202 683	7 101 342	12 677 516	6 338 758
Oksøy Energi AS	825 325	412 663	477 769	238 885
Høvågveien 10 AS	233 532	116 766	228 048	114 024
Lillemarkens AS	19 153 240	5 306 635		
<b>Samlet omsetning TS</b>	<b>41 478 238</b>	<b>16 469 134</b>	<b>20 170 294</b>	<b>10 085 147</b>

\*) Inkludert 100% eide datterselskap

Morselskapet har stilt garanti på vegne av forpliktelse enkelte datterselskaper har overfor kredittinstitusjoner. Samlet garantistillelse er ved utgangen av 2022 på totalt 41 000 000. På samme måte har morselskapet stillet garanti på vegne av enkelte tilknyttede selskaper på totalt 5 500 000. Dette garantiansvaret gjelder også for konsernet.

## Note 10 - Varer og leilighetsbygg under tilvirkning

Konsernets varebeholdning er vurdert til innkjøpspris. Det er ikke foretatt nedskrivning for ukurans.

For leilighetsprosjekter som realiseres for salg er det innregnet resultatandel i tråd med fremdrift målt basert på pådratt kostnad når signert avtale med kjøper er signert. I 2022 er innregnet resultat før skatt knyttet til slike prosjekter mnok 5,5.

## Note 11 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2021	18 500 000	73 432 718	91 932 718
Årets resultat	0	34 222 902	34 222 902
Tilleggsutbytte	0	-150 000	-150 000
Avsatt utbytte	0	-7 000 000	-7 000 000
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>18 500 000</b>	<b>100 505 620</b>	<b>119 005 620</b>

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2021	18 500 000	82 623 588	17 574 939	118 698 527
EK innskudd minoritet	0	0	6 160 000	6 160 000
Utbytte til minoritet med minoritet	0	0	-18 300 000	-18 300 000
Justering direkte mot egenkapital	0	-524 404	0	-524 404
Årets overskudd	0	-1 573 422	1 139 744	-433 678
Tilleggsutbytte	0	-150 000	0	-150 000
Avsatt utbytte	0	-7 000 000	0	-7 000 000
<b>Egenkapital pr 31.12.2022</b>	<b>18 500 000</b>	<b>73 375 762</b>	<b>6 574 683</b>	<b>98 450 445</b>

## Note 12 - Endringer i konsernet

I 2022 er datterselskapet Oksøy Gården AS, inklusiv Mårkenskate 42 AS ervervet. Det samme gjelder Ketor AS gjennom datterselskapet Grønningen AS.

I 2022 bidrar disse selskapene med en leieinntekt på ca mnok 16. I resultat før skatt er bidraget fra disse selskapene negativt med ca mnok 1,5 i 2022.

Østre Strandgate 11 AS er solgt i 2022 og inngår dermed ikke som del av konsernet i 2022.

BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2023-06-23

BankID Signing  
Rune Iversen  
2023-06-23

BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2023-06-23

BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2023-06-23

BankID Signing  
Arild Skeie  
2023-06-26



KPMG AS  
Quadrum – Vestre Standgate 67  
N-4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Oksøy Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oksøy Eiendom AS, som består av:

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

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 og konsernets 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Kristiansand , 26. juni 2023  
KPMG AS

  
Øystein Kvåse  
Statsautorisert revisor