



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Svein Anton Bjørnholmen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 716 404	3 535 059
Sum inntekter		5 716 404	3 535 059
Kostnader			
Varekostnad		3 849 153	
Lønnskostnad	9,12	2 397 741	1 599 126
Annen driftskostnad	12,13	9 884 871	13 861 886
Sum kostnader		16 131 765	15 461 012
Driftsresultat		-10 415 361	-11 925 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	4 788 358	20 080 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 699 901	2 894 883
Annen renteinntekt		1 152 393	960 430
Annen finansinntekt	2	2 746 617	21 770 455
Sum finansinntekter		12 387 269	45 705 768
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 824 484	1 942 439
Annen rentekostnad	5	11 420 641	4 464 972
Annen finanskostnad		844 060	1 778 856
Sum finanskostnader		14 089 185	8 186 267
Netto finans		-1 701 916	37 519 501
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 117 277	25 593 548
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-3 373 776	-2 995 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 743 501	28 589 300
Årsresultat		-8 743 501	28 589 300
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		3 100 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 843 501	28 589 300



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-8 743 501	28 589 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	19 000 639	18 710 868
Sum immaterielle eiendeler		19 000 639	18 710 868
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	197 873	197 873
Sum varige driftsmidler		197 873	197 873
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	197 162 723	205 034 829
Lån til foretak i samme konsern	4	55 909 331	43 200 724
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 303 191	24 698 140
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	3 212 000	3 255 330
Andre fordringer		5 904 430	5 904 430
Sum finansielle anleggsmidler		264 491 675	282 093 453
Sum anleggsmidler		283 690 187	301 002 194
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	2 059 619	377 224
Andre fordringer		484 493	26 706 175
Konsernfordringer		41 572 318	21 127 732
Sum fordringer		44 116 430	48 211 131
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	91 436 910	160 484 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 436 910	160 484 997
Sum omløpsmidler		135 553 340	208 696 128
SUM EIENDELER		419 243 527	509 698 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 668 200	2 668 200
Overkurs	7	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	317 986 034	329 829 535
Sum opptjent egenkapital		317 986 034	329 829 535
Sum egenkapital		346 274 749	358 118 250
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	4	28 842 309	26 791 461
Sum avsetninger for forpliktelser		28 842 309	26 791 461
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	37 296 158	36 828 941
Øvrig langsiktig gjeld	4,5		80 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 296 158	116 828 941
Sum langsiktig gjeld		66 138 467	143 620 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 638 578	2 468 692
Kortsiktig konserngjeld		2 141 134	1 945 873
Annen kortsiktig gjeld		2 050 599	3 545 102
Sum kortsiktig gjeld		6 830 311	7 959 667
Sum gjeld		72 968 778	151 580 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		419 243 527	509 698 319



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	11	118 481 599	191 904 091
Sum inntekter		118 481 599	191 904 091
Kostnader			
prosjektkostnad		53 152 351	66 999 709
varekostnad		18 620 025	2 274 722
Lønnskostnad	9,12	7 255 957	8 464 462
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	14 218 152	14 712 929
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	23 647 818	
Annen driftskostnad		8 036 540	5 191 951
Annen driftskostnad	12,13	35 968 171	34 650 962
Sum kostnader		160 899 014	132 294 735
Driftsresultat		-42 417 415	59 609 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	13 789 043	2 976 760
Annen renteinntekt		1 410 644	1 759 795
Annen finansinntekt	2	149 539	266 628
Sum finansinntekter		15 349 226	5 003 183
Annen rentekostnad	5	21 618 463	18 391 109
Annen finanskostnad		512 672	54 420
Sum finanskostnader		22 131 135	18 445 529
Netto finans		-6 781 909	-13 442 346
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 199 324	46 167 010
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-11 969 728	-2 694 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 229 596	48 861 193
Årsresultat		-37 229 596	48 861 193



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	14 352 824	2 259 116
Sum immaterielle eiendeler		14 352 824	2 259 116
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	458 871 379	442 230 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1,4	22 087	1 171 241
Sum varige driftsmidler		458 893 466	443 401 967
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 228 633	15 888 635
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	3 212 000	3 255 330
Investeringer i aksjer og andeler		3 011 194	3 011 194
Andre fordringer		8 918 078	8 157 634
Sum finansielle anleggsmidler		17 369 905	30 312 793
Sum anleggsmidler		490 616 195	475 973 876
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	147 463 180	178 308 789
Sum varer		147 463 180	178 308 789
Fordringer			
Kundefordringer	4	25 294 043	54 479 367
Andre fordringer		1 990 290	33 266 745
Sum fordringer		27 284 333	87 746 112
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	149 985 597	202 326 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 985 597	202 326 181
Sum omløpsmidler		324 733 110	468 381 082



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		815 349 305	944 354 958
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	2 668 200	2 668 200
Overkurs	7	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	312 222 350	349 450 805
Minoritetsinteresser	7	62 863 986	65 372 516
Sum opptjent egenkapital		375 086 336	414 823 321
Sum egenkapital		403 375 051	443 112 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	4	29 544 008	29 230 134
Sum avsetninger for forpliktelser		29 544 008	29 230 134
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	338 617 166	208 375 429
Øvrig langsiktig gjeld	4,5	10 425 000	90 425 000
Sum annen langsiktig gjeld		349 042 166	298 800 429
Sum langsiktig gjeld		378 586 174	328 030 563
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		140 928 802
Leverandørgjeld		21 430 873	23 337 447
Betalbar skatt	10		331 711
Skyldige offentlige avgifter		66 902	65 866
Utbytte	7	2 940 000	
Annen kortsiktig gjeld		8 950 306	8 548 533
Sum kortsiktig gjeld		33 388 081	173 212 359



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		411 974 255	501 242 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		815 349 306	944 354 958



Skeie Eiendom AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Revisjon Norge
The national governing body for the audit
profession in Norway

Revisjon Norge
Postboks 100, 0403 Oslo



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020 SKEIE EIENDOM

Generelt om virksomheten

Selskapets virksomhet er å eie og leie ut forretningseiendommer, utvikling og salg av eiendommer, samt å delta aktivt på eiersiden i både bolig- og næringsprosjekter. Virksomheten er organisert som et konsern med morselskapet Skeie Eiendom AS og med tilhørende hel- og deleide datterselskaper.

Investeringer

Selskapet eide pr. utgangen av året en tomt direkte, mens øvrige eiendomsinvesteringer i konsernet ligger i datterselskapene som eier og leier ut forretningseiendommer i Kristiansand.

Selskapet eier 51% av Lumber AS, et eiendoms- og utbyggingselskap som eier og forvalter et større bolig- og næringsområde i Vågsbygd, med betydelig utviklingspotensial. Lumber AS eier ca 40,000 kvm næringsareal bestående av eldre industrieiendommer og nye kontor- og handelsbygg.

Amalienborg Aveny med 125 leiligheter ble slutført i 2020, hvorav alle er solgt. Første byggetrinn Amalienborg Brygge er under bygging med ferdigstillelse sommer 2022. 50% av prosjektet er solgt. Byggetrinn 2 er under planlegging.

Selskapet eier 100 % av aksjene i Baltic Holding AS, som i 2021 har solgt sitt datterselskap som eier en hotelleiendom i Klaipeda, Litauen.

Skeie Eiendom AS har i 2020 solgt sin eierandel på 37% i Klaipeda Property Development AS, et selskap som utvikler større tomteområder i Klaipeda, Litauen.

Selskapet har sammen med OBOS ferdigstilt et større boligprosjekt i Oslo i 2020 med til sammen 92 leiligheter, alle leilighetene er solgt. Det meste av kapitalen fra prosjektet er utdelt etene.

Marked og utsikter fremover

Eiendomsmarkedet for næringsbygg i Kristiansand har i 2020 vært stabilt med leiepriser som har vist svak oppgang. Det oppnås gode priser på sentrale eiendommer med yield 5% på nye sentrale eiendommer.

Boligmarkedet i Kristiansand er stabilt på pris og omsetning. Utbudet av nye boliger er stigende og sentrum og østre bydel har et betydelig tilbudsoverskudd, mens bydelen Vågsbygd antas å være i balanse. Selskapets intensjon er å øke boligbyggingen i Vågsbygd.



Skeie Eiendom AS
Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 939099727

Styrets leder: **Per Olav Skeie**
Styrets medlemmer: **Per Olav Skeie**, **Per Olav Skeie**



Ved inngangen til 2021 eskalerer koronapandemien og samfunnet er i stor grad lukket ned. Likevel er utsiktene til god vekst i nasjonaløkonomien til stede og markedet diskonterer flere rentehevinger kommende år. Oslo Børs sammen med internasjonale børser har hentet seg helt inn siden koronapandemien sendte internasjonale børser kraftig ned i 2020.

Gjennom selskapets virksomhet forvaltes det store verdier, og selskapet er eksponert mot markedsrisiko på eiendomsprosjekter, rentemarkedet og utleiemarkedet.

Finansiell risiko

Skeie Eiendom er primært eksponert for finansiell risiko knyttet til kundefordringer, likviditet og rentebærende gjeld. Resultat- og likviditetseffekten av rentendringer søkes avdempet gjennom rentesikring. Pr. utgangen av året var store deler av konsernets langsiktige rentebærende gjeld rentesikret. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringskontraktene er ca. 2 år. Pr. utgangen av året hadde konsernet en samlet likviditetsreserve før trekkrettigheter på MNOK 150,0 mot MNOK 202,3 ved utgangen av 2019. Konsernet har som mål å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofilen på gjelden og svingningene i driftskapitalbehovet, samt behov som følge av konsernets til enhver tid pågående og planlagte investeringer.

Markedsrisiko

Skeie Eiendom er som de fleste eiendomsselskaper eksponert for endringer i eiendomsmarkedet som ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie, samt inflasjon og boligprisutvikling. Selskapet har de senere år eksponert seg betydelig i boligeiendomsmarkedet og følger nøye med på utviklingen i boligprisene. Leieinntektene på forretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden og majoriteten av leiekontraktene blir justert i henhold til endring i konsumprisindeksen. Fallende leieinntekter følger av enten ledighet eller lavere leienivå og kan oppstå dersom eiendommene blir mindre eierspurt eller dersom leietaker mister sin betalingssevne. Da noen av konsernets leietakere i enkelte bygg har kort gjenværende leietid, legges det betydelig innsats på gjenutleie og synliggjøring av potensialet i disse eiendommene. Det er stor usikkerhet knyttet til hvordan pandemien vil påvirke både boligmarkedet og leieprisene på sikt.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er risiko for tap knyttet til kredittgivning. Konsernets portefølje av eiendommer kjennetegnes i hovedsak av høy kvalitet, sentral beliggenhet og med en solid og diversifisert gruppe av leietakere. Leietakerne betaler i hovedsak forskuddsleie og konsernet vurderer alltid nye leietakere med hensyn til kredittrating og kredithistorie. Risikoen for tap synes derfor begrenset og er primært relatert til gjenutleie av lokaler og nedstengning av virksomheter rammet av koronapandemien.

Ved salg av leiligheter sikres oppgjør gjennom meglere. Kredittapene de siste årene har vært begrenset. Morselskapet har gitt betydelig kreditt til datterselskapene. Datterselskapene anses som solide og kredittrisikoen anses derfor som lav. Det gis også noe kreditt til tilknyttede selskaper.

Forretningskontor, arbeidsmiljø mm



Brønnøysundregistrene
Postboks 4404
4021 Kvernberget
4012 Brønnøysund
Tlf: 73 50 00 00
www.brnoey.sundregistrene.no



Morselskapets virksomhet er lokalisert i Kristiansand kommune. Konsernets norske datterselskaper har sin forretningsadresse i Kristiansand kommune.

Det er ved utgangen av året ingen ansatte i morselskapet. Selskapet har inngått en managementavtale med Skeie Group AS hvor det leies inn personell til å utføre tekniske-, markeds- og administrative tjenester for både morselskapet og konsernet. Inkludert her er også innleie av daglig leder.

Pr. utgangen av året var totalt 3 personer engasjert på heltid gjennom nevnte managementavtale i tillegg til ca. 1,5 årsverk for både morselskapet og konsernet. I konsernet var det i tillegg ansatt totalt 45 personer ved utgangen av året.

Arbeidsmiljøet i konsernet ansees som godt og det har derfor i 2020 ikke blitt iverksatt tiltak for å bedre dette ytterligere. Det har ikke vært sykefravær i morselskapet siste året. Det er heller ikke rapportert om skader eller noen form for ulykker på arbeidsplassen siste året verken i selskapet eller i konsernet.

Morselskapets styre har i 2020 bestått av totalt sju personer hvorav tre er kvinner. Styret mener at selskapet etterlever ønsket om likestilling mellom kjønnene.

Virksomheten som selskapet og konsernet driver medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til særlig skade for det ytre miljø ut over hva som er normalt for denne type virksomhet. I utbyggingsprosjekter påvirkes ytre miljø hovedsakelig gjennom energiforbruk, avfall og bruk av helse- og miljøfarlige stoffer og materialer. Styret er opptatt av best mulig forhold for miljø og naboer til byggeplasser i oppføringsperioden.

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

Resultat / balanse / likviditet 2020

Konsernregnskap for 2020 omfatter totalt 13 eiendomsselskaper og andre virksomheter i tillegg til morselskapet. Leieinntektene fra næringsseiendommene utgjorde for 2020 MNOK 33,6 mot MNOK 39,2 for 2019. Andre driftsinntekter herunder bruttosalg av leiligheter utgjorde for 2020 MNOK 84,9 mot MNOK 96,8 for 2019. Konsernet oppnådde i 2020 et resultat før skatt på - 49,2 MNOK mot et tilsvarende resultat for 2019 på 46,2 MNOK, altså en resultatnedgang på ca. 95,4 MNOK. I 2020 er driftsresultatet belastet med 10,6 MNOK i nedskrivning av eiendom i Litauen, og 13,1 MNOK av eiendom under ombygging i Kristiansand. For morselskapet var resultatet før skatt på -12,1 MNOK for 2020 mot et resultat på 25,6 MNOK for 2019, tilsvarende en resultatnedgang på ca. 37,7 MNOK.

Kontantbeholdningen for konsernet utgjorde ved utgangen av året 150,0 MNOK mot en kontantbeholdning på 202,3 MNOK ved utgangen av 2019. Tilsvarende var kontantbeholdningen i morselskapet 91,4 MNOK pr. utgangen av 2020 mot 160,5 MNOK ved utgangen av 2019. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble - 22,2 MNOK i morselskapet for 2020 mot - 15,1 MNOK for 2019. Tilsvarende tall for konsernet ble hhv. 36,6 MNOK i 2020 mot 33,9 MNOK i 2019.

Samlet bokført egenkapital for konsernet var 403,4 MNOK pr. 31.12.2020 mot 443,1 MNOK ved utgangen av 2019. Dette tilsvarer en egenkapitalandel i konsernet på 49,4 % pr. utgangen av 2020 mot 46,9 % pr. 31.12.2019.



Brønnøysundregistrene
Postboks 100
4001 Kvernberget
4002 Kvernberget

Telefon: 022 20 00 00
E-post: post@brnnoysundregistrene.no



Konsernets rentebærende gjeld pr. utgangen av 2020 utgjorde 358,0 MNOK hvorav 349,0 MNOK er pantelikret. Tilsvarende var rentebærende gjeld 448,7 MNOK pr. 31.12.19 hvorav 439,7 MNOK var pantelikret.

Styret anser selskapets og konsernets finansielle situasjon ved utgangen av året som tilfredsstillende. Fri egenkapital i morselskapet var ved utgangen av året på 343,6 MNOK. Styret foreslår at det i morselskapet ikke avsettes for utbytte til selskapets aksjonærer.

Styret foreslår at årsresultatet i morselskapet for 2020 på - 8.743.501 NOK disponeres slik:

<u>Morselskap</u>	
Tilleggsutbytte	NOK 3.100.000
Overført fra annen egenkapital	<u>NOK -11.843.501</u>
Sum overføringer	<u>NOK -8.743.501</u>

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

Kristiansand, 25. mars 2021

Aud Skeie
Styrets leder

Bjarne Skeie
Styremedlem

Lena Skeie
Styremedlem

Peter J. Moe
Styremedlem

Trygve Holtskog
Styremedlem

Trym Skeie
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

Tom Chr. Bredeesen
Adm.dirrektor



Brønnøysundregistrene
Høgskoleveien 10
4815 Brønnøysund
Tlf: 90 12 10 00
E-post: post@brnnoysundregistrene.no
www.brnnoysundregistrene.no



Skeie Eiendom AS

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2019	2020		Note	2020	2019
0	14 000	Leieinntekt	11	33 558 889	39 249 431
0	0	Gevinst ved avgang	11	0	55 898 426
<u>3 535 059</u>	<u>5 702 404</u>	Annen driftsinntekt	11	<u>84 922 710</u>	<u>96 756 234</u>
<u>3 535 059</u>	<u>5 716 404</u>	Sum driftsinntekt		<u>118 481 599</u>	<u>191 904 091</u>
0	0	Prosjektkostnad		53 152 351	66 999 709
0	3 849 153	Varekostnad		18 620 025	2 274 722
1 599 126	2 397 741	Lønnskostnad	9, 12	7 255 957	8 464 462
0	0	Avskrivning	1	14 218 152	14 712 929
0	0	Nedskrivning	1	23 647 818	0
0	0	Rep. og vedlikehold bygg		8 036 540	5 191 951
<u>13 861 886</u>	<u>9 884 871</u>	Annen driftskostnad	12, 13	<u>35 968 171</u>	<u>34 650 962</u>
<u>15 461 012</u>	<u>16 131 765</u>	Sum driftskostnad		<u>160 899 016</u>	<u>132 294 736</u>
<u>-11 925 953</u>	<u>-10 415 361</u>	Driftsresultat		<u>-42 417 417</u>	<u>59 609 355</u>
-6 320 000	1 911 358	Inntekt fra investering i datterselskap	2	0	0
26 400 000	2 877 000	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	2	13 789 043	2 976 760
960 430	1 152 393	Annen renteinntekt		1 410 644	1 759 795
21 770 455	2 746 617	Annen finansinntekt	2	149 539	266 628
2 894 883	3 699 901	Renteinntekt konsern		0	0
-1 942 439	-1 824 484	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-4 464 972	-11 420 641	Annen rentekostnad	5	-21 618 463	-18 391 109
<u>-1 778 856</u>	<u>-844 060</u>	Annen finanskostnad		<u>-512 672</u>	<u>-54 420</u>
37 519 501	-1 701 916	Netto finansposter		-6 781 909	-13 442 346
<u>25 593 548</u>	<u>-12 117 277</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-49 199 325</u>	<u>46 167 009</u>
2 995 752	3 373 776	Skattekostnad på ordinært resultat	10	11 969 728	2 694 183
<u>28 589 300</u>	<u>-8 743 501</u>	Årsresultat	7	<u>-37 229 598</u>	<u>48 861 192</u>
		Herav majoritetens resultatandel		-37 661 068	47 894 016
		Herav minoritetens resultatandel		431 470	967 176
		Sum årsresultat	7	<u>-37 229 598</u>	<u>48 861 192</u>
		Overføring og disponering			
0	3 100 000	Tilleggesubytte			
<u>28 589 300</u>	<u>-11 843 501</u>	Overført fra annen egenkapital			
<u>28 589 300</u>	<u>-8 743 501</u>	Sum overført og disponert	7		

Brønnøysundregistrene
Postboks 4404
4002 KvernbergetTilleggsinformasjon
www.brnoey.sundregistrene.no



Skeie Eiendom AS

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2019	2020	ETENDELER	2020	2019	
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
18 710 868	19 000 639	Utsatt skateloeddel	10 14 352 824	2 259 116	
18 710 868	19 000 639	Sum immaterielle eiendeler	14 352 824	2 259 116	
		Varige driftsmidler			
197 873	197 873	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4 458 871 379	442 230 726	
0	0	Drittssløst, inventar, kontormaskiner o.l.	1,1 22 087	1 171 241	
197 873	197 873	Sum varige driftsmidler	458 893 466	443 401 967	
		Finansielle anleggsmidler			
205 034 829	197 162 723	Investeringer i datterselskap	2 0	0	
43 200 724	55 909 331	Lån til foretak i samme konsern	4 0	0	
24 698 140	2 303 191	Investeringer i tilknyttet selskap	2 2 228 633	15 888 633	
3 255 330	3 212 000	Lån til tilknyttet selskap	4 3 212 000	3 255 330	
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	3 011 194	3 011 194	
5 904 430	5 904 430	Andre fordringer	8 918 078	8 157 634	
262 093 453	264 491 675	Sum finansielle anleggsmidler	17 369 905	30 312 793	
301 002 194	283 690 187	Sum anleggsmidler	490 616 195	475 973 875	
		Omløpsmidler			
0	0	Prosjektbeholdning/varer	3 147 463 180	178 308 789	
		Fordringer			
377 224	2 059 619	Kundefordringer	4 25 294 043	54 479 367	
26 706 175	484 493	Andre fordringer	1 990 290	33 266 745	
21 127 732	41 572 318	Fordring konsern	0	0	
48 211 131	44 116 430	Sum fordringer	27 284 333	87 746 112	
160 484 997	91 436 910	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6 149 985 597	202 326 181	
208 696 128	135 553 340	Sum omløpsmidler	324 733 110	468 381 082	
509 698 322	419 243 527	Sum eiendeler	815 349 305	944 354 957	



Brønnøysundregistrene
Regnskapskontroll
2020



Skete Eiendom AS

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.		Konsern	
2019	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
2 668 200	2 668 200	Aksjekapital	7,8	2 668 200	2 668 200
25 620 515	25 620 515	Overkurs	7	25 620 515	25 620 515
28 288 715	28 288 715	Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
Opptjent egenkapital					
0	0	Minoritetsinteresser	7	62 863 986	65 372 516
329 829 535	317 986 034	Annen egenkapital	7	312 222 350	349 450 805
329 829 535	317 986 034	Sum opptjent egenkapital		375 086 336	414 823 321
358 118 250	346 274 749	Sum egenkapital		403 375 051	443 112 036
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
26 791 464	28 842 309	Andre avsetninger for forpliktelser	4	29 544 008	29 230 134
26 791 464	28 842 309	Sum avsetninger for forpliktelser		29 544 008	29 230 134
Annen langsiktig gjeld					
80 000 000	0	Annen langsiktig gjeld	4,5	10 425 000	90 425 000
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	338 617 166	208 375 429
36 828 941	37 296 158	Gjeld til konsernselskap	4	0	0
116 828 941	37 296 158	Sum annen langsiktig gjeld		349 042 166	298 800 429
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	140 928 802
2 468 692	2 638 578	Leverandørgjeld		21 430 873	23 337 447
0	0	Betalbar skatt	10	0	331 711
0	0	Skyldig offentlige avgifter		66 902	65 866
0	0	Utbytte	7	2 940 000	0
1 945 873	2 141 134	Konserngjeld		0	0
3 545 102	2 050 599	Annen kortsiktig gjeld		8 950 306	8 548 533
7 959 667	6 830 311	Sum kortsiktig gjeld		33 388 080	173 212 368
151 580 072	72 968 778	Sum gjeld		411 974 254	501 242 921
509 698 322	419 243 527	Sum egenkapital og gjeld		815 349 305	944 354 957

Kristiansand, 25. mars 2021

And Skeie
Styrets leder

Hjarne Skeie
Styremedlem

Lena Skeie
Styremedlem

Peter J. Moe
Styremedlem

Trym Skeie
Styremedlem

Trygve Holtskog
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

Tom Chr Brodesen
Adm direktør



Brønnøysundregistrene
Postboks 100
4001 Kvernberget
4001 Kvernberget

Telefon: 022 22 22 22
E-post: info@brnnoysundregistrene.no



Skeie Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPFILLING

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
25 593 548	-12 117 277	Resultat før skattekostnad	-49 199 325	46 167 009
0	0	Periodens betalte skatt	-331 711	-823 353
-21 769 104	-2 217 563	Tap/govinst ved salg av anleggsmidler (inkl. datter- og tilkn. selskap)	0	-55 898 426
-20 080 000	-4 788 358	Inntekstført konsernbidrag/utbytte/res TS og TS	0	0
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	-13 789 043	-2 976 760
0	0	Av- og nedskrivninger	37 865 970	14 712 929
0	0	Endring i varelager / anlegg under utførelse	30 845 609	-18 696 752
-330 918	-1 682 395	Endring i kundefordringer	29 185 324	54 566 025
2 467 791	169 886	Endring i leverandørgjeld	-1 906 574	3 146 509
-1 009 237	-1 519 820	Endring i andre tidsavgrensingsposter og valutaomregning	3 972 978	-6 295 157
-15 127 920	-22 155 529	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	36 643 227	33 902 024
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
67 885	0	Tilført ved fusjon	0	0
-6 000 000	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer / betalt til TS / konsern	0	-794 368
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-50 266 991	-79 817 735
37 255 718	-37 609 860	Innbetaling lånefordringer / -Utbetaling av lån	-717 114	1 885 181
110 206 676	71 256 979	Innbet. ved salg av aksjer / avgang datterselskap og tilknyttede selskap inkl utbytte og konsernbidrag	53 889 514	96 647 437
141 530 279	33 647 119	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 985 409	17 920 515
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-59 471 760	-77 634 938	Innbetalinger (-utbetalinger) langsiktig gjeld	52 139 582	-51 155 457
-1 080 215	195 261	Innbetalinger (-utbetalinger) kortsiktig gjeld	0	0
-3 700 000	-3 100 000	Utbetalinger av utbytte	-3 100 000	-5 415 000
0	0	Endring i kassekredit	-140 928 802	78 780 963
-64 251 975	-80 539 677	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-91 889 220	22 210 506
62 150 384	-69 048 087	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-52 340 584	74 033 045
98 334 613	160 484 997	Beholdning betalingsmidler ved periodens begynnelse	202 326 181	128 293 136
160 484 997	91 436 910	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	149 985 597	202 326 181
0	0	Ubenyttet trekkrettighet	55 798 328	14 823 947



Brønnøysundregistrene
 Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Det er et av de største offentlige foretakene i Norge. Brønnøysundregistrene er ansvarlig for å opprettholde og utvikle de offentlige registrene i Norge. Brønnøysundregistrene er også ansvarlig for å opprettholde og utvikle de offentlige tjenestene i Norge.



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med omlag 20-60 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper

Skeie Eiendom AS

SlottsQuartalet AS

Baltic Holding AS med datterselskapet UAB Pamarys (i Litauen)

Handelens Hus AS

MAV Eiendom AS

Ægirsvei 2-6 AS

Skeie Drift AS

Østre Strandgate 60B AS

Amalienborg Aveny AS

Lumber AS (51% eiet) med datterselskapene Amalienborg Bygge AS, Lumber Teknopark AS og Lumber Næringselskap AS.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter. Dersom resultatandel medfører at egenkapitalandelen blir negativ, settes verdien til null under forutsetning av at underbalansen ikke dekkes gjennom garantier eller beslutning hos investor. Gevinst og tap ved avgang tilknyttede selskaper inngår i resultatandelen.



Brønnøysundregistrene
Postboks 44
4003 Brønnøysund
Tlf: 92 20 20 20
www.brnoysundregistrene.no



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeidas som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Ikke heleide datterselskap presenteres inkludert minoritetens andel. Minoritetens andel av resultat og egenkapital presenteres på egne regnskapslinjer.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Ved bokføring av merverdier anvendes nåverdi knyttet til skatt på merverdiene.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen. Ved avgang utenlandsk datterselskap inngår akkumulert omregningsdifferanse som del av gevinst/tapsoppgjør, og denne delen føres direkte mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Salgsinntekter, herunder rom-utleie fra hotellvirksomhet, vises som annen driftsinntekt i resultatregnskapet.

Leieinntekt

Leieinntekt innregnes lineært over leieperioden. Felleskostnader nettes, og andel felleskostnader for huseier vises som annen driftskostnad.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullfølelsesgraden berignes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som forventes å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

I balansen er opptjent ikke fakturerte inntekter medtatt under kundefordringer. Forskuddsfakturert produksjon er medtatt under annen kortsiktig gjeld. Inntekt fra anleggskontrakter inngår i annen driftsinntekt i resultatregnskapet. Løpende avregning benyttes for konsernets leilighetsprosjekter, der de ulike byggetrinn periodiseres som en kontrakt.

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Rentier knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.



Brønnøysundregistrene er et offentlig tjenestefirma som er etablert som et selskap i Brønnøysund kommune. Selskapet er etablert som et offentlig tjenestefirma.

Brønnøysundregistrene er et offentlig tjenestefirma som er etablert som et selskap i Brønnøysund kommune. Selskapet er etablert som et offentlig tjenestefirma.



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Varige driftsmidler

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

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Prosjektbeholdning / varelager

Vareer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse og salg. Prosjekteiendom (tomter og bygge-/utviklingskostnader) for ikke solgte boliger inngår i varelager. Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost.

Fordringer

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

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

Investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdiprinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsværdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinst/tap, resultatføres som finansposter.

Gjeld

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



Brønnøysundregistrene
Postboks 4404
4001 Kvernberget

Telefon: 022 20 00 00
E-post: skatte@brnnoysundregistrene.no



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Pensjoner

Innskuddsplaner, ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

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

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

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

Valuta

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

Sikring

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

Kontantstrømoppstilling

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



Brønnøysundregistrene
The official register and information service
for Norway
Postboks 44
4003 Kvernberget
Tlf: 022 20 00 00



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Varige driftsmidler

Morselskapet

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

Konsernet

	Tomt	Bygg	Inventar, biler og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	80 684 111	547 741 844	10 101 717	667 537 472
Omregningsdifferanse	0	4 608 668	1 014 795	5 521 453
Tilgang	179 990	49 573 563	513 432	60 236 981
Avgang	0	-18 720 800	-212 525	-18 933 425
Anskaffelseskost 31.12.	80 814 107	583 100 965	20 477 419	684 392 492
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-135 049 144	-18 388 843	-214 015 987
Akkumulerte opp-/nedskrivninger 31.12.	842 445	-22 325 484	0	-21 483 039
Reverserte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	81 656 552	365 126 337	2 110 576	468 893 466
Årets avskrivninger	0	13 818 858	589 294	14 218 152
Årets nedskrivninger*		23 624 921	22 097	23 647 018

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

20-70 år
Lineær/Saldo

3-20 år
Lineær/Saldo

* Årets nedskrivning av bygg består av to deler; nedskrivning i forbindelse med salg av eiendom i Slottsquarlaget med MNOK 13,0 og nedskrivning gjennomført på eiendommen i Lilauen med MNOK 10,6. Datterselskapet i Litauen ble solgt i februar 2021, og ved vurdering av nedskrivningsbehov, er akkumulert omregningsdifferanse knyttet til investeringen med MNOK 13,4 holdt utenfor nedskrivningsvurderingen.

Note 2 Datterselskap og tilknyttede selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital		Balanseført verdi
		siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	
Slottsquarlaget AS**	100 %	-8 565 886	-25 000 270	27 673 057
Baltic Holding AS inkl. datterselsk. UAB Ramuola Pamažys	100 %	71 691 451	-11 201 819	32 818 138
Handolens Hus AS	100 %	21 693 607	2 202 371	54 333 666
MAV Eiendom AS	100 %	-2 276 494	-200 917	923 987
Ægirsval 2-6 AS	100 %	3 772 142	564 276	17 096 152
Skeie Drift AS	100 %	99 725	-112 148	110 000
Østve Strømgata 80B AS	100 %	92 755	-272 536	410 000
Lumber AS inkl. datter*	51 %	1 093 420	3 424 181	63 684 843
Amalienborg Aveny AS	100 %	115 000	2 748 778	116 000
Balanseført verdi 31.12.				197 162 723

* Sum innregnet kostpris for aksjene i Lumber AS er MNOK 105, hvorav betinget vederlag er innregnet med MNOK 9. Rest betinget vederlag (ikke innregnet) utgjør MNOK 21. Lumber eier 100% av datterne Amalienborg Bygg AS, Lumber Teknopark AS og Lumber Næringssselskap AS.

Skeie Eiendom har innregnet utbytte og konsernbidrag fra datter med 21,1 MNOK i 2020. Konsernbidrag og utbytte er delvis innlekt og delvis ført som reduksjon til investering i balansen. Negativ innlekt fra datterselskap i 2019 utgjør for mye innlekt til konsernbidrag tidligere år. Det er ført MNOK 2,1 som negativ innlekt fra datterselskap i 2020 grunnet for mye innlekt til KB tidligere år.

Alle datterselskapene i Norge har forretningskontor hos Skeie Eiendom AS, i Rådhusgata 3, 4511 Krislansand.





Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Mor og konsern

Tilknyttet selskap - mor	Stemme- og eierandeler i %	Anskaffelses- kost.	Inngå. Balanse 01.01.	Nedskrivning/ Utgang / avgang	Morselskap Utg.
					Balanse pr 31.12.
Grenseveien 69 AS, Oslo	33 %	11 847 000	11 847 000	-9 597 000	2 250 000
Cat 7 Eiendomsinvest AS, Oslo*	47 %	14 490 000	0	0	0
Klappøda Property Development AS, Oslo*	37 %	12 787 949	12 787 949	-12 787 949	0
Marvika Holding AS, Kristiansand	50 %	53 191	53 191	0	53 191
Sørlandsparken Utvikling AS*	33 %	10 000	10 000	-10 000	0
			24 698 140	-22 394 949	2 303 191

Det er er inntektsført utbytte fra Grenseveien 69 AS med 2,877 MNOK i 2020.

Tilknyttet selskap - konsern	Bokført verdi 1.1.	Resultat fra selskap (A)	Andre	Endringer egenkapitalmetode (A+B)	Konsern Utg.
			endringer egenkapitalmetode (B)		Balanse pr 31.12.
Grenseveien 69 AS, Oslo	1 320 975	13 301 659	-12 474 000	907 658	2 228 634
Cat 7 Eiendomsinvest AS, Oslo*	-1 777 737	794 369	983 388	1 777 737	0
Klappøda Property Development AS, Oslo*	14 560 322	-2 301 127	-12 259 195	-14 560 321	0
Marvika Holding AS, Kristiansand	-600 938	-40 767	0	-40 767	-701 699
Sørlandsparken Utvikling AS*	7 338	1 954 909	-1 962 247	-7 338	0
	13 446 955	13 786 043	-25 712 073	-11 923 031	1 526 936

Herav positiv verdi (investering i TG) 2 228 634
 I tillegg negativ verdi (avsetning for forpliktelser) -701 699
1 526 936

Investeringer i tilknyttet selskap føres til kostmetoden i mor, og etter egenkapitalmetoden i konsern.

* Cat 7 Eiendomsinvest AS ble avvirket i 2019, og restgarantioppløse ble endelig oppgjort i 2020. Klappøda Property og Sørlandsparken Utvikling ble avvirket og avhøndet i 2020.

Noto 3 Prosjektbeholdning og varer

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
0	0	Prosjektbeholdninger	146 985 249	177 923 309
0	0	Ferdigvarer og rekvisita	477 931	385 480
0	0	Sum	147 463 180	178 308 789





Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
0	0	Prosjekter under utførelse	21 104 215	49 211 749
377 224	2 059 019	Kundefordringer til pålydende	4 840 059	6 420 120
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-650 231	-152 502
377 224	2 059 019	Sum	26 294 043	54 479 367
Prosjekt under utførelse				
2019	2020		2020	2019
0	0	Utført produksjon på igangværende prosjekter	58 662 466	72 303 000
0	0	Påløpne kostnader	-53 162 361	-66 099 709
0	0	Bruttofortjeneste	5 500 105	6 303 291
Fordringer med forfall senere enn ett år				
2019	2020		2020	2019
43 200 724	56 909 331	Lån til konsernselskap	0	0
3 256 330	3 212 000	Lån til tilknyttede selskap	3 212 000	3 256 330
5 004 430	6 004 430	Andre fordringer	8 018 076	8 157 633
52 360 484	66 025 761	Sum	12 130 076	11 412 963
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 6 år				
2019	2020		2020	2019
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	153 307 600	75 000 000
36 828 941	0	Langsiktig gjeld konsernselskap	0	0
0	0	Annent langsiktig gjeld	0	0
36 828 941	0	Sum	153 307 600	75 000 000
Gjeld sikret ved pant				
2019	2020		2020	2019
0	0	Kortfristig gjeld sikret ved pant	0	140 926 692
0	0	Langsiktig gjeld sikret ved pant	338 617 166	208 376 429
0	0	Sum	338 617 166	349 303 231
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Varige driftsmidler	348 088 054	367 654 179
0	0	Varer og fordringer	188 014 465	177 977 109
0	0	Sum	536 102 519	545 631 288
Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for				
0	0	Ubenyttet trekkretting	55 798 328	14 823 947
0	0	Sum	55 798 328	14 823 947
Andre avsetninger for forpliktelser				
2019	2020		2020	2019
10 422 000	10 575 000	Avs. betinget vedorlag inkl. renter aksjekjøp (Lumber AG)	10 575 000	10 422 000
18 369 484	18 287 309	Negativ verdi på rentulyttsavtaler	10 287 309	18 369 484
0	0	Negativ verdi av tilknyttede selskap (jf note 2)	701 699	2 438 670
28 791 484	28 862 309	Sum	21 563 999	21 229 154

Konsernet har i tillegg ikke-regnskapsført negativ verdi på øvrige rentulyttsavtaler (årling) med MNOK 0.

8



Brønnøysundregistrene
 Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Foretakets formål er å tilby tjenester til brukere av Brønnøysundregistrene og til andre interesserte parter. Foretakets virksomhet er regulert av Lov om Brønnøysundregistrene og Lov om offentlige foretak.



Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 Mellomværende med nærstående selskap m.v.

Morselskapet		Annen langsiktig gjeld	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
80 000 000	-	Gjeld til nærstående	10 425 000	90 425 000
80 000 000	-	Sum	10 425 000	90 425 000

Morselskapet		Annen rentekostnad	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
1 429 140	1 245 659	Rentekostnad til nærstående	1 386 427	1 718 956
1 429 140	1 245 659	Sum	1 386 427	1 718 956

I annen rentekostnad inngår også oppgjør av, og effekt av verdiregulering renteswapavtaler.

Note 6 Bundne bankinnskudd, trøkkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
0	0	Skatteinnskudd	14 430	7 728

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 668 200	25 620 515	329 829 535	358 118 250
Årets resultat	0	0	-8 743 500	-8 743 500
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Utbetalt tilleggsubytte	0	0	-3 100 000	-3 100 000
Egenkapital 31.12.	2 668 200	25 620 515	317 886 034	348 274 749

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsandel	Sum
Egenkapital 01.01.	2 868 200	25 620 515	349 450 805	66 372 518	443 112 038
Årets resultat	0	0	-37 661 068	431 470	-37 229 598
Avsatt utbytte	0	0	0	-2 940 000	-2 940 000
Utdelt tilleggsubytte	0	0	-3 100 000	0	-3 100 000
Omregningsdifferanse (valuta)*	0	0	3 632 612	0	3 632 612
Egenkapital 31.12.	2 868 200	25 620 515	312 222 350	62 863 988	403 375 053

Minoritetsandel er knyttet til investeringen i Lumber AS

* Omregningsdifferanse er knyttet til innarbeidelsen av datterselskapet i Litauen. Akkumulert omregningsdifferanse pr 31.12. utgjør MNOK 13,4. Datterselskapet er solgt i februar 2021, og ved avgang vil tilsvarende beløp bli belastet konsernets egenkapital.





Skele Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet har forretningskontor i Rådhusgata 3, 4011 Kristiansand. Regnskap kan hentes elektronisk fra breg.no.

Overrøkt over aksjonærene 31.12.	Indirekte ele - styremedlemmer	Ordinære aksjer	Eierandel
Skele Consultants AS	w/Bjarne Skele - styremedlem	133 413	10,0 %
AHS AS	w/Aud Skoie - styreleder	133 410	10,0 %
Nye Skele Alpha Equity AS	w/Trym Skele - styremedlem	313 053	23,5 %
Løsk AS	w/Lena Skele - styremedlem	385 304	28,9 %
Stisk AS	w/Stine Skele - styremedlem	380 020	27,6 %
Totalt antall aksjer		1 344 100	100,0 %

Aksjekapitalen består av

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 344 100	2	2 888 200
Sum	1 344 100		2 888 200

Alle aksjere har lik stemmerett.

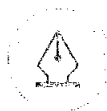
Note 9 Pensjoner

Mor- og norske døtre har ingen ansatte, og har følgelig ingen pensjonsordninger. I datterselskapet i Litauen er det ikke krav om pensjonsordning, og det er ikke inngått slik avtale.

Note 10 Skatt

Morselskapet		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
0	0	Belatbar skatt	0	508 262
0	0	Belatbar skatt tidligere år	0	0
0	0	Andre endringer	0	131 180
0	0	Effekt av endring i skatteprosent	0	0
0	-3 084 000	Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	8	0
-2 995 752	-289 776	Endring i utsett skatt	-11 968 734	-3 333 605
-2 995 752	-3 373 776	Sum skattekostnad	-11 968 726	-2 894 183

2019	2020	Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
25 583 548	-12 117 277	Resultat før skattekostnad	-40 199 325	46 167 008
-20 080 000	0	Resultatandel DS og TS	0	-2 978 760
-19 922 601	-6 492 558	Andre permanente forskjeller	-4 739 559	-55 060 395
0	0	Øvrige forskjeller regnskap/skatt	-235 855	0
-11 713 164	2 111 274	Endring i midlertidige forskjeller	30 645 090	15 647 378
-333 648	-1 494 327	Benyttet fremførbart underskudd	23 620 650	-992 482
26 455 065	17 992 688	Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1	0
0	0	Årets skattegrunnlag	0	2 894 750
0	0	Skatt 22% i Norge (15% i Litauen)	0	508 262
0	0	For mye/lite avsatt skatt tidligere år	0	0
0	0	Belatbar skatt iht resultatregnskap	0	508 262
0	0	Justerings belatbar skatt med avgitt/mottatt konsern bid	0	0
0	0	Belat skatt i året (Litauen)	0	-179 561
0	0	Belatbar skatt iht balanse 31.12	0	331 711





Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 Skatt - fortsätter

2019	2020	Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019
0	0	Fordringer	-913 816	-392 340
0	0	Varer	70 316 999	77 680 486
0	0	Arbeidsmidler	140 684 445	155 710 276
-17 791 464	-19 842 309	Avsetning eller god regnskapsklikk	-20 681 357	-18 779 268
302 146	241 717	Gjælds- og løpskonto	-2 287 702	-2 025 651
762 000	91 600	Andre forskjeller	-10 846 770	-9 482 841
0	0	Tilvirkningekontrakter	4 504 547	9 089 802
-16 697 318	-19 608 792	Sum som påvirker endring midlertidige forskjeller	180 778 286	212 616 564
-68 352 077	-86 657 750	Underskudd til frørføring*	-136 137 013	-111 648 817
0	0	Andre forskjeller		
-85 049 395	-86 366 542	Sum midlertidige forskjeller og underskudd	45 639 273	101 067 747
0	0	Forskjeller holdt utenfor beregning utsatt skattefordel	1 518 848	327
-85 049 395	-88 368 542	Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	47 158 121	101 068 074
-21 404 252	-18 710 887	Utsatt skatt pr 01.01	-2 250 116	-5 092 182
-2 996 752	-3 373 776	Arets resultatfora endring i utsatt skatt	-11 969 734	-3 333 605
-131 153	0	Tilførsel ved fusjon (mor) / ekatt knyttet til avgang datter	0	6 165 601
5 820 291	3 084 004	Skatt ført mot balansen på mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	Valutacomregning	-123 974	0
-18 710 866	-19 600 639	Utsatt skatt-efordel pr 31.12	-14 352 824	-2 259 116
0	0	Balansført utsatt skattefordel som ikke kan utlignes	0	0
-18 710 866	-19 000 639	Balansført utsatt skatt/utsatt skattefordel	-14 352 824	-2 259 116
		* Underskudd til frørføring i Norge	-136 391 693	
		Underskudd til frørføring i utlandet	-1 745 420	
			-136 137 013	

* Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% for på norske selskaper, 15% for Litauen og med nåverdier for merverdier i konsern. Disse nåverdiene ligger i intervallet fra 0% (hvoringstorn) til 6,5% (næringsbygg), og opp til 22% knyttet til prosjektholdning (varer). I 2019 er endring i skatt påvirket av avgang datterselskaper.

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

Note 11 Driftsinntekter

Morselskapet		Konsernet		
2019	2020	2020	2019	
0	14 000	Løsinntekter	33 559 889	39 249 431
0	0	Gjælds ved avgang datterselskaper	0	55 890 426
0	0	Hotellinntekt (rom, restaurant, etc)	9 894 327	20 552 811
0	0	Prosjekter (salg av hotellhoteller)	74 192 467	72 303 000
3 536 059	5 762 404	Andre driftsinntekter	875 916	3 900 423
3 536 059	5 762 404	Sum	118 481 599	191 904 091
2019	2020	Geografisk fordeling	2020	2019
3 536 059	5 716 404	Norge	108 587 272	171 351 280
0	0	Litauen	9 894 327	20 552 811
3 536 059	5 716 404	Sum	118 481 599	191 904 091





Skeie Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
1 400 000	2 101 436	Lønnkriger og styrehonorar*	6 178 058	8 250 617
197 400	296 303	Arbeidsgiveravgift*	1 077 890	212 119
0	0	Pensjonskostnader	0	0
1 726	0	Andre utlysor	0	1 726
1 699 126	2 397 741	Sum	7 255 957	8 464 462

* Arbeidsgiveravgift i datterselskapet i Litauen (19,5%) inngår i lønninger i tabellen.

Lønnskostnader i morselskap er fakturert fra nærstående selskap som slår for ansattelsesforhold og innberetning, se note 13.

0	0	Syssetatte i regnskapsåret har vært	45	45
---	---	-------------------------------------	----	----

Det er inngått avtale med daglig leder om bonus etter nærmere vilkår. Det er ikke innregnet bonus for 2020.

Ytelser til ledende personer (morselskap)

Styret har blitt innberettet for kr 1 439 200 i styrehonorar, og daglig leder har blitt innberettet for kr 2 654 837 for lønn, bonus og andre ytelser i nærstående selskap Skeie Group AS, som har fakturert Skeie Eiendom AS, se note 13.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Løvpålagt revisjon	180 500	608 825
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	44 050	167 026
Annne bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	187 800	262 494
Sum (delvis inkl. mva)	413 250	1 028 344

I tillegg er det fakturert kr 9 390 for arbeid fra samarbeidende advokatfirma til morselskap og kr 105 640 for konsernet.

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 12, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 5.

Selskapets og konsernets transaksjoner med nærstående parter:

Skeie Group AS (datterselskap av Skeie Technology AS) som har samme aksjonærsammensetning som Skeie Eiendom AS har i 2020 fakturert selskapet kr 12 625 804 for administrative tjenester, ledelse, regnskaps tjenester, samt leie og felleskostnader. Datterselskapene er belastet kr 3 614 600 for regnskaps tjenester og administrasjon.

Skeie Consultants AS (10% eier i Skeie Eiendom AS) har ytt lån til MAV Eiendom AS som er renteberegnet med kr 144 650.

Opplysningene om beløp er eksklusiv mva.

Note 14 Pandemi

2020 har vært preget av korona-pandemien både nasjonalt og internasjonalt. Pandemien fortsetter inn i 2021.

Morselskapet Skeie Eiendom og de fleste datterselskapene er like direkte berørt av pandemien. Unntaket er Baltic Holding AS, og spesielt datterselskapet UAB Ramusis Pamatys, og også for verdilutvælingen på denne investeringen.

Verdien av investeringen er i 2020 nedskrevet, jf note 1 og 15. For Baltic Holding AS har pandemien liten betydning etter salget av datterselskapet. Konsernet er som markedet for øvrig påvirket indirekte gjennom renteutvikling og øvrige markedsendringer.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Aksjene i datterselskapet til Baltic Holding AS er solgt i 2021. Verdi av eiendommen i konsernbalansen er nedskrevet pr 31.12.20 til salgsverdi plus akkumulert omregningsdifferanse, jf note 7.





210407 Skeie Eiendom AS - Årsrapport 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Skeie, Lena	BANKID	2021-04-07 14:10 GMT+2
Skeie, Aud Henny	BANKID MOBILE	2021-04-07 14:19 GMT+2
Skeie, Trym	BANKID MOBILE	2021-04-07 14:48 GMT+2
Moe, Peter Johan	BANKID MOBILE	2021-04-08 09:53 GMT+2
Hollskog, Trygve	BANKID	2021-04-08 12:53 GMT+2
Skeie, Bjørn	BANKID MOBILE	2021-04-09 12:12 GMT+2
Skeie, Stina	BANKID MOBILE	2021-04-09 12:31 GMT+2
Bredesen, Tom Christian	BANKID MOBILE	2021-04-12 15:06 GMT+2

This document package contains:

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



Brønnøysundregistrene
Postboks 4404
4072 Stord
Tlf: 020 20 20 20
www.brno.no

Brønnøysundregistrene | 2022 | Side 29 av 32



Til generalforsamlingen i Skeie Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skeie Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Skeie Eiendom AS



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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre loumessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansand, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Olsen, Svein Gunnar	BANKID_MOBILE	2021-03-25 09:12

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



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