



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 662 181
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIEN INDUSTRIBYGG AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendomsforvaltning AS
Hagaløkkveien 6
1383 ASKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rikke Fjellhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		68 001	72 737
Sum kostnader		68 001	72 737
Driftsresultat		-68 001	-72 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 442 275	2 728 738
Annen renteinntekt		2 114 842	247 760
Annen finansinntekt		7 716 368	8 095 191
Sum finansinntekter	3	14 273 485	11 071 689
Annen rentekostnad		10 123 281	7 116 456
Annen finanskostnad		2 622	
Sum finanskostnader	3	10 125 903	7 116 456
Netto finans		4 147 582	3 955 233
Resultat før skattekostnad		4 079 581	3 882 496
Skattekostnad	4	899 734	854 155
Årsresultat		3 179 847	3 028 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 179 847	3 028 341
Sum overføringer og disponeringer		3 179 847	3 028 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern	6	92 181 895	93 744 429
Sum finansielle anleggsmidler		186 748 007	188 310 541
Sum anleggsmidler		186 748 007	188 310 541
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	6	7 716 368	8 095 191
Sum fordringer		7 716 368	8 095 191
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 284 686	519 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 284 686	519 502
Sum omløpsmidler		13 001 054	8 614 693
SUM EIENDELER		199 749 061	196 925 234

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		35 999 660	35 999 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 250 914	3 071 067
Sum opptjent egenkapital		6 250 914	3 071 067
Sum egenkapital	7	42 250 574	39 070 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	153 725 000	156 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		153 725 000	156 950 000
Sum langsiktig gjeld		153 725 000	156 950 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			563
Betalbar skatt	4	899 734	854 156
Annen kortsiktig gjeld	9	2 873 753	49 788
Sum kortsiktig gjeld		3 773 487	904 507
Sum gjeld		157 498 487	157 854 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 749 061	196 925 234



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 996 449	13 949 078
Sum inntekter		14 996 449	13 949 078
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 499 540	3 499 540
Annen driftskostnad		514 685	487 241
Sum kostnader		4 014 225	3 986 781
Driftsresultat		10 982 224	9 962 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	2 306 096	283 030
Sum finansinntekter		2 306 096	283 030
Annen rentekostnad	3	10 127 792	7 116 794
Sum finanskostnader		10 127 792	7 116 794
Netto finans		-7 821 696	-6 833 764
Resultat før skattekostnad		3 160 528	3 128 533
Skattekostnad	4	783 355	774 096
Årsresultat		2 377 173	2 354 437
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 377 173	2 354 437
Sum overføringer og disponeringer		2 377 173	2 354 437



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	199 612 593	203 112 133
Sum varige driftsmidler		199 612 593	203 112 133
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	10	3 607	3 412
Sum finansielle anleggsmidler		3 607	3 412
Sum anleggsmidler		199 616 200	203 115 545
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 038 506	2 650 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 038 506	2 650 000
Sum omløpsmidler		8 038 506	2 650 000
SUM EIENDELER		207 654 706	205 765 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
Annen innskutt egenkapital		6 642 972	4 265 800
Sum innskutt egenkapital		42 642 632	40 265 460
Sum egenkapital	7	42 642 632	40 265 460



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 512 139	7 628 519
Sum avsetninger for forpliktelser		7 512 139	7 628 519
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		7 512 139	7 628 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	153 725 000	156 950 000
Leverandørgjeld			17 623
Betalbar skatt	4	899 734	854 156
Annen kortsiktig gjeld	9	2 875 201	49 787
Sum kortsiktig gjeld		157 499 935	157 871 566
Sum gjeld		165 012 074	165 500 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 654 706	205 765 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 505940

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rikke Fjellhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		68 001	72 737
Sum kostnader		68 001	72 737
Driftsresultat		-68 001	-72 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 442 275	2 728 738
Annen renteinntekt		2 114 842	247 760
Annen finansinntekt		7 716 368	8 095 191
Sum finansinntekter	3	14 273 485	11 071 689
Annen rentekostnad		10 123 281	7 116 456
Annen finanskostnad		2 622	
Sum finanskostnader	3	10 125 903	7 116 456
Netto finans		4 147 582	3 955 233
Resultat før skattekostnad		4 079 581	3 882 496
Skattekostnad	4	899 734	854 155
Årsresultat		3 179 847	3 028 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 179 847	3 028 341
Sum overføringer og disponeringer		3 179 847	3 028 341



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern	6	92 181 895	93 744 429
Sum finansielle anleggsmidler		186 748 007	188 310 541
Sum anleggsmidler		186 748 007	188 310 541
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	6	7 716 368	8 095 191
Sum fordringer		7 716 368	8 095 191
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 284 686	519 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 284 686	519 502
Sum omløpsmidler		13 001 054	8 614 693
SUM EIENDELER		199 749 061	196 925 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		35 999 660	35 999 660



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 250 914	3 071 067
Sum opptjent egenkapital		6 250 914	3 071 067
Sum egenkapital	7	42 250 574	39 070 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	153 725 000	156 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		153 725 000	156 950 000
Sum langsiktig gjeld		153 725 000	156 950 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			563
Betalbar skatt	4	899 734	854 156
Annen kortsiktig gjeld	9	2 873 753	49 788
Sum kortsiktig gjeld		3 773 487	904 507
Sum gjeld		157 498 487	157 854 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 749 061	196 925 234



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 996 449	13 949 078
Sum inntekter		14 996 449	13 949 078
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 499 540	3 499 540
Annen driftskostnad		514 685	487 241
Sum kostnader		4 014 225	3 986 781
Driftsresultat		10 982 224	9 962 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	2 306 096	283 030
Sum finansinntekter		2 306 096	283 030
Annen rentekostnad	3	10 127 792	7 116 794
Sum finanskostnader		10 127 792	7 116 794
Netto finans		-7 821 696	-6 833 764
Resultat før skattekostnad		3 160 528	3 128 533
Skattekostnad	4	783 355	774 096
Årsresultat		2 377 173	2 354 437
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 377 173	2 354 437
Sum overføringer og disponeringer		2 377 173	2 354 437



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	199 612 593	203 112 133
Sum varige driftsmidler		199 612 593	203 112 133
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	10	3 607	3 412
Sum finansielle anleggsmidler		3 607	3 412
Sum anleggsmidler		199 616 200	203 115 545
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 038 506	2 650 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 038 506	2 650 000
Sum omløpsmidler		8 038 506	2 650 000
SUM EIENDELER		207 654 706	205 765 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
Annen innskutt egenkapital		6 642 972	4 265 800
Sum innskutt egenkapital		42 642 632	40 265 460
Sum egenkapital	7	42 642 632	40 265 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 512 139	7 628 519
Sum avsetninger for forpliktelser		7 512 139	7 628 519
Annen langsiktig gjeld			



Sum langsiktig gjeld		7 512 139	7 628 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	153 725 000	156 950 000
Leverandørgjeld			17 623
Betalbar skatt	4	899 734	854 156
Annen kortsiktig gjeld	9	2 875 201	49 787
Sum kortsiktig gjeld		157 499 935	157 871 566
Sum gjeld		165 012 074	165 500 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 654 706	205 765 545



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 921 662 181
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Skien Industribygg AS - konsern

Balanse

Morselskap

31.12.2022	31.12.2023	Note	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
0	0			0	0
0	0				
94 566 112	94 566 112	5			
93 744 429	92 181 895	6			
188 310 541	186 748 007			199 612 593	203 112 133
<i>Sum anleggsmidler</i>					
<i>Omløpsmidler</i>					
0	0			0	0
8 095 191	7 716 368	6		3 607	3 412
519 502	5 284 686			8 038 506	2 650 000
8 614 693	13 001 054			8 042 113	2 653 412
<i>Sum omløpsmidler</i>					
196 925 234	199 749 061			207 654 706	205 765 545
SUM EIENDELER					
GJELD OG EGENKAPITAL					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
740 000	740 000	7		740 000	740 000
35 259 660	35 259 660			35 259 660	35 259 660
35 999 660	35 999 660			35 999 660	35 999 660
<i>Sum innskutt egenkapital</i>					
<i>Opptjent egenkapital</i>					
3 071 067	6 250 914			6 642 972	4 265 799
3 071 067	6 250 914			0	0
<i>Sum opptjent egenkapital</i>					
39 070 727	42 250 574	7		42 642 632	40 265 460
<i>Sum egenkapital</i>					
0	0			7 512 139	7 628 519
<i>Utsatt skatt</i>					
<i>Langsiktig gjeld</i>					
156 950 000	153 725 000	8		153 725 000	156 950 000
156 950 000	153 725 000			153 725 000	156 950 000
<i>Sum langsiktig gjeld</i>					
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
563	0			0	17 623
854 156	899 734	4		899 734	854 156
49 788	2 873 753	9		2 875 201	49 788
904 507	3 773 487			3 774 935	921 567
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>					
196 925 234	199 749 061			207 654 706	205 765 546
SUM GJELD OG EGENKAPITAL					

Sandvika, 08.04.2024

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



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2023

Side 1

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

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

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Konsern

Konsernet består av morselskap Skien Industribygg AS og datterselskapet Kombieendom Skien AS. Alle selskap i konsernet anvender de samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende er eliminert i konsernregnskapet.

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

Sammenligningstall for konsern er ikke utarbeidet, i henhold til forskrift til regnskapsloven §1-6-3.



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2022

Side 2

Note 2 - Forretningsbygg

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

Konsernet:

Spesifikasjon:	Bygning	Tomt	Sum
Kostpris 1.1.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
+tilgang i året	0	0	0
+tilgang merverdi bygg i konsern	0	0	0
-avgang i året	0	0	0
Kostpris 31.12.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
Akk.ordinære avskrivninger	13 706 527	0	13 706 527
+årets ordinære avskrivninger	3 109 490	0	3 109 490
+årets avskrivning merverdi bygg	390 050	0	390 050
Akk.ordinære avskrivn. 31.12.	17 206 067	0	17 206 067
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12.	135 952 594	63 660 000	199 612 593
% ordinære lineære avskrivninger	4% og 10%		

Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Finansinntekt				
Konsernbidrag fra datter, annen renteinntekt	14 273 485	11 071 689	2 306 096	283 030
Sum finansinntekt	14 273 485	11 071 689	2 306 096	283 030
Finanskostnad				
Rentekostnader	10 125 903	7 116 456	10 127 792	7 116 794
Sum finanskostnad	10 125 903	7 116 456	10 127 792	7 116 794

Note 4 - Utsatt skatt/skatteskostnad

Morselskapet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2023	31.12.2022	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller:	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt:	0	0	0
Utsatt skatt/skattfordel (-)	0	0	0
	22 %	22 %	

Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2023	31.12.2022	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	77 486 486	78 260 684	-774 197
Diff. Skattem. og balansef. verdi fusjon skattem. kontinuitet	-43 340 393	-43 585 586	245 193
Sum midlertidige forskjeller:	34 146 093	34 675 098	-529 004
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt:	34 146 093	34 675 098	-529 004
Utsatt skatt/skattfordel (-)	7 512 139	7 628 519	-116 380
	22 %	22 %	



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2023

Side 3

Beregning av betalbar skatt:	Morselskapet	Konsernet
Resultat før skatt	4 079 581	3 160 527
Endring midlertidige forskjeller		529 004
Avskrivninger på konsernniva		390 050
Permanente forskjeller	10 118	10 118
Årets skattegrunnlag	<u>4 089 699</u>	<u>4 089 699</u>

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	899 734	899 734
Endring utsatt skatt	0	-116 380
Skattekostnad 2023	<u>899 734</u>	<u>783 354</u>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt	899 734	899 734
Betalbar skatt 2023	<u>899 734</u>	<u>899 734</u>

Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskap

Selskapet har pr. 31/12-2023 aksjer i:

Selskap:	Anskaffet r-/stemmeandel	Kostpris/bf	verc	Årets resultat	Egenkap. 31.12
Kombieendom Skien AS	2019	100,0 %	94 566 112	5 606 143	28 963 013
Sum			<u>94 566 112</u>	<u>5 606 143</u>	<u>28 963 013</u>

Datterselskapet har forretningskontor i Bærum kommune.

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

Note 6 - Konsern

Heleid datterselskap Kombieendom Skien AS org. nr. 920 134 246 medtas i konsernregnskapet til Skien Industribygg AS.

Regnskapet kan fås utlevert hos Skien Industribygg AS som har forretningskontor i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.

Skien Industribygg AS har en fordring på datterselskapet på kr. 92.181.895,-. Avgitt konsernbidrag til morselskap er på kr. 7.716.368,-

Alle konserninterne mellomværender renteberegnes med 5%.

Øverste konsernspiss er AVA Eiendom AS organisasjonsnummer 989 406 159.

Note 7 - Selskapskapital / egenkapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2023	74 000	kr 10,00	740 000

Pr. 31/12-23 eies selskapet av:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA Eiendom AS	48 460	65,49 %
Kewa Invest AS	12 000	16,22 %
Erik Engen AS	2 960	4,00 %
ASL Holding AS	2 200	2,97 %
Pikhaugen 3 AS	2 000	2,70 %
Sveka AS	1 480	2,00 %
Plemm Invest AS	1 100	1,49 %
Knut Borgersen Holding AS	1 100	1,49 %
Bergshav Eiendom AS	1 100	1,49 %
Jan Egil Moe	500	0,68 %
KTO Invest AS	400	0,54 %
Konduktor AS	300	0,41 %
Stig Hofstad Kjeilen	200	0,27 %
Linn Tønder	200	0,27 %
Sum	74 000	100,00 %

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

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



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2023

Side 4

Morselskapet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Egenkapital
Årets endringer i egenkapital:				
Egenkapital pr 1/1-23:	740 000	35 259 660	3 071 067	39 070 727
Disponering resultat 2023			3 179 847	3 179 847
Sum egenkapital 31/12-2023	740 000	35 259 660	6 250 914	42 250 574

Konsernet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Total egenkap.
Årets endringer i egenkapital:				
Egenkapital pr 1/1-23:	740 000	35 259 660	4 265 799	40 265 459
Disponering resultat 2023			2 377 173	2 377 173
Sum egenkapital 31/12-2023	740 000	35 259 660	6 642 972	42 642 632

Note 8 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Skien Industribygg AS har et lån i Sparebank 1 Telemark som er tatt opp i forbindelse med kjøp av Kombieendom Skien AS, det er tatt pant i selskapet factoringsavtale og datterselskapets eiendommer i Skien. Saldo på lån er kr. 153 725 000,- per 31.12. Bokført verdi på eiendommene i konsernet er på kr. 199 612 593,-.

Pant

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

Avdragsstruktur	2 023	2 024	2 025	2 026 senere
Avdrag langsiktig gjeld	3 225 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000 140 825 000

Konsernet har en swap på kr. 71.000.000,- med swaprente på 1,925% som løper til 30.03.2024 og en swap på kr. 30.000.000,- med swaprente på 2,03% som løper til 30.06.2029 i Sparebank 1 Markets. Markedsverdien av swappene er ikke regnskapsført. Pr 31.12 er det en positiv swapverdi på kr. 2 129 293,-.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Selskapet	Konsernet
Påløpt rente	2 873 753	2 873 753
Avsatt avregning forvaltningshonorar		1 448
Sum	2 873 753	2 875 201



BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 788 061

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

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Arve Aanes Johansen

Til generalforsamlingen i
Skien Industribygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skien Industribygg AS som består av selskapsregnskap, som viser overskudd på kr. 3 179 847, og konsernregnskap, som viser overskudd på kr. 2 377 173.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandvika, 15. april 2024

BHL DA



Arve Aanes Johansen
Statsautorisert revisor