



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariann Sveinsvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 499 806	27 966 477
Annen driftsinntekt		163 615	
Sum inntekter		28 663 421	27 966 477
Kostnader			
Varekostnad		4 288 460	3 030 827
Lønnskostnad	2	17 833 796	17 861 051
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	368 365	1 176 299
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150 418	
Annen driftskostnad	2	4 048 397	3 966 149
Sum kostnader		26 689 435	26 034 327
Driftsresultat		1 973 986	1 932 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9	2 000 000	1 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	14 650	19 068
Annen renteinntekt		1 011	356
Sum finansinntekter		2 015 661	1 519 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		52 604	55 869
Sum finanskostnader		52 604	55 869
Netto finans		1 963 057	1 463 555
Ordinært resultat før skattekostnad		3 937 043	3 395 705
Skattekostnad på ordinært resultat	8	433 761	417 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 503 282	2 977 722
Årsresultat		3 503 282	2 977 722
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 503 282	2 977 722



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		3 503 282	2 977 722
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4	5 678 071	1 857 259
Avsatt til annen egenkapital	4		1 120 463
Overført fra annen innskutt egenkapital	4	-2 174 789	
Sum overføringer og disponeringer		3 503 282	2 977 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 009 788	406 144
Goodwill	5		
Sum immaterielle eiendeler		1 009 788	406 144
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	2 046 357	1 379 199
Sum varige driftsmidler		2 046 357	1 379 199
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	200 000
Sum anleggsmidler		3 256 145	1 985 343
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	6 760 830	7 229 058
Andre kortsiktige fordringer		1 174 392	834 385
Konsernfordringer	6, 6, 6	5 995 003	3 981 651
Sum fordringer		13 930 225	12 045 094
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 835 881	1 284 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 835 881	1 284 724
Sum omløpsmidler		18 766 106	13 329 818
SUM EIENDELER		22 022 251	15 315 162

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 522 260	3 018 977
Sum innskutt egenkapital		4 622 260	3 118 977
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 120 463	1 120 463
Sum opptjent egenkapital		1 120 463	1 120 463
Sum egenkapital		5 742 722	4 239 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			824 900
Leverandørgjeld	6	1 858 553	956 579
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		2 537 574	2 312 486
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	6 715 476	2 381 101
Annen kortsiktig gjeld		5 167 926	4 600 656
Sum kortsiktig gjeld		16 279 529	11 075 722
Sum gjeld		16 279 529	11 075 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 022 251	15 315 162



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 531222

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariann Sveinsvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 499 806	27 966 477
Annen driftsinntekt		163 615	
Sum inntekter		28 663 421	27 966 477
Kostnader			
Varekostnad		4 288 460	3 030 827
Lønnskostnad	2	17 833 796	17 861 051
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	368 365	1 176 299
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150 418	
Annen driftskostnad	2	4 048 397	3 966 149
Sum kostnader		26 689 435	26 034 327
Driftsresultat		1 973 986	1 932 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	9	2 000 000	1 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	14 650	19 068
Annen renteinntekt		1 011	356
Sum finansinntekter		2 015 661	1 519 424
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		52 604	55 869
Sum finanskostnader		52 604	55 869
Netto finans		1 963 057	1 463 555
Ordinært resultat før skattekostnad		3 937 043	3 395 705
Skattekostnad på ordinært resultat	8	433 761	417 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 503 282	2 977 722
Årsresultat		3 503 282	2 977 722
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 503 282	2 977 722
Totalresultat		3 503 282	2 977 722



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4	5 678 071	1 857 259
Avsatt til annen egenkapital	4		1 120 463
Overført fra annen innskutt egenkapital	4	-2 174 789	
Sum overføringer og disponeringer		3 503 282	2 977 722



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 009 788	406 144
Goodwill	5		
Sum immaterielle eiendeler		1 009 788	406 144
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	2 046 357	1 379 199
Sum varige driftsmidler		2 046 357	1 379 199
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	200 000	200 000
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	200 000
Sum anleggsmidler		3 256 145	1 985 343
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	6 760 830	7 229 058
Andre kortsiktige fordringer		1 174 392	834 385
Konsernfordringer	6, 6, 6	5 995 003	3 981 651
Sum fordringer		13 930 225	12 045 094
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	4 835 881	1 284 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 835 881	1 284 724
Sum omløpsmidler		18 766 106	13 329 818
SUM EIENDELER		22 022 251	15 315 162
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 522 260	3 018 977
Sum innskutt egenkapital		4 622 260	3 118 977



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 120 463	1 120 463
Sum opptjent egenkapital		1 120 463	1 120 463
Sum egenkapital		5 742 722	4 239 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			824 900
Leverandørgjeld	6	1 858 553	956 579
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		2 537 574	2 312 486
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	6 715 476	2 381 101
Annen kortsiktig gjeld		5 167 926	4 600 656
Sum kortsiktig gjeld		16 279 529	11 075 722
Sum gjeld		16 279 529	11 075 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 022 251	15 315 162



Organisasjonsnr: 912 672 778
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
IKM Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1878521.00		147138.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Skagen Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	2465170.00	1960827.00
Facility Partner AS	100.00%	100.00%	877984.00	252066.00



Electronic signature

Signed by
Jakobsen, Vegard
(Identity verified with BankID (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.05.2021 14.12.58

Date of birth

1971-04-16

Signature method

BankID (NO)

Signed by
Sveinsvoll, Mariann
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.05.2021 10.32.05

Date of birth

1973-09-16

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Hodnefjell, Age Olsen
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.05.2021 15.02.06

Date of birth

1978-01-25

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Myklebust, Glenn Cato
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.05.2021 12.06.58

Date of birth

1974-05-17

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Hegreberg, Linda Andersen
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.05.2021 13.35.16

Date of birth

1983-02-06

Signature method

BankID Mobil (NO)





Årsregnskap 2020

Skagen Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 672 778



Resultatregnskap Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2020	2019
	Salgsinntekt	28 499 806	27 966 477
	Annen driftsinntekt	163 615	0
	Sum driftsinntekter	28 663 421	27 966 477
	Varekostnad	4 288 460	3 030 827
2	Lønnskostnad	17 833 796	17 861 051
5	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	368 365	1 176 299
	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	150 418	0
2	Annen driftskostnad	4 048 397	3 966 149
	Sum driftskostnader	26 689 435	26 034 327
	Driftsresultat	1 973 986	1 932 149
	Finansinntekter og finanskostnader		
9	Inntekt på investering i datterselskap	2 000 000	1 500 000
6	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14 650	19 068
	Annen renteinntekt	1 011	356
	Annen rentekostnad	52 604	55 869
	Resultat av finansposter	1 963 057	1 463 555
	Ordinært resultat før skattekostnad	3 937 043	3 395 705
8	Skattekostnad på ordinært resultat	433 761	417 983
	Ordinært resultat	3 503 282	2 977 722
	Årsresultat	3 503 282	2 977 722
	Overføringer		
4	Avsatt konsernbidrag	5 678 071	1 857 259
4	Avsatt til annen egenkapital	0	1 120 463
4	Overført fra annen innskutt egenkapital	-2 174 789	0
	Sum overføringer	3 503 282	2 977 722



Balanse pr. 31. desember Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Eiendeler	2020	2019
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
8	Utsatt skattefordel	1 009 788	406 144
	Sum immaterielle eiendeler	1 009 788	406 144
	Varige driftsmidler		
5	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2 046 357	1 379 199
	Sum varige driftsmidler	2 046 357	1 379 199
	Finansielle anleggsmidler		
9	Investeringer i datterselskap	200 000	200 000
	Sum finansielle anleggsmidler	200 000	200 000
	Sum anleggsmidler	3 256 145	1 985 343
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
6	Kundefordringer	6 760 830	7 229 058
	Andre kortsiktige fordringer	1 174 392	834 385
6	Fordring på selskap i samme konsern	316 932	624 392
6	Fordring utbytte	0	1 500 000
6	Fordring konsernbidrag	5 678 071	1 857 259
	Sum fordringer	13 930 225	12 045 094
7	Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 835 881	1 284 724
	Sum omløpsmidler	18 766 106	13 329 818
	Sum eiendeler	22 022 251	15 315 162



Balanse pr. 31. desember Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Egenkapital og gjeld	2020	2019
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3, 4	Aksjekapital	100 000	100 000
4	Annen innskutt egenkapital	4 522 260	3 018 977
	Sum innskutt egenkapital	4 622 260	3 118 977
	Opptjent egenkapital		
4	Annen egenkapital	1 120 463	1 120 463
	Sum opptjent egenkapital	1 120 463	1 120 463
	Sum egenkapital	5 742 722	4 239 440
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	824 900
6	Leverandørgjeld	1 858 553	956 579
	Skyldig offentlige avgifter	2 537 574	2 312 486
6	Skyldig konsernbidrag	6 715 476	2 381 101
	Annen kortsiktig gjeld	5 167 926	4 600 656
	Sum kortsiktig gjeld	16 279 529	11 075 722
	Sum gjeld	16 279 529	11 075 722
	Sum egenkapital og gjeld	22 022 251	15 315 162

Stavanger,.....
Styret i Skagen Eiendomsforvaltning AS

Age Olsen Hodnefjell
styreleder

Mariann Sveinsvoll
styremedlem

Glenn Cato Myklebust
styremedlem

Vegard Jakobsen
daglig leder

Linda Andersen Hegreberg
daglig leder



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når tjenesten er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerings av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader mv.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	13 712 323	12 896 337
Arbeidsgiveravgift	2 005 422	1 996 794
Pensjonskostnader	1 078 393	1 013 841
Innleid arbeidskraft	1 010 854	1 638 299
Andre lønnsrelaterte ytelser	26 804	315 780
Sum	17 833 796	17 861 051

Selskapet har i 2020 sysselsatt 20 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 878 521	0
Annen godtgjørelse	147 138	0
Sum	2 025 659	0

Selskapet har i 2020 hatt to daglig ledere.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper for revisjon utgjør i 2020 kr 32 850 eks. mva. Kostnadsført godtgjørelse for andre tjenester utgjør 11 100 ekskl. MVA.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagen Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
IKM Eiendom AS	100	100	100

Konsernregnskapet blir utarbeidet av IKM Invest AS da dette er morselskapet i konsernet. Konsernregnskapet fåes utlevert i IKM Invest AS sine lokaler i Ljosheimveien 14 i Sola kommune.



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	100 000	3 018 977	1 120 463	4 239 440
Årets endring i egenkapital				
Årets resultat		3 503 282		3 503 282
Konsernbidrag mottatt		3 678 071		3 678 071
Konsernbidrag avgitt		-5 678 071		-5 678 071
Pr 31.12.2020	100 000	4 522 260	1 120 463	5 742 722

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	4 093 412
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 352 326
- Avgang i året	166 385
= Anskaffelseskost 31.12.20	5 279 353
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	2 714 213
+ Årets ordinære avskrivninger	368 365
+ Årets nedskrivninger	150 418
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	3 232 996
Bokført verdi 01.01.20	1 379 199
+ Tilgang i året	1 352 326
- Avgang i året	166 385
- Årets avskrivning og nedskrivning	518 783
= Bokført verdi 31.12.20	2 046 357
Økonomisk levetid	3 - 5 år
Avskrivningsplan	20 % - 33 %

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	1 621 393	3 051 662	0	0
Sum	1 621 393	3 051 662	0	0
	Fordring utbytte		Fordring konsernbidrag	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	1 500 000	5 678 071	1 857 259
Sum	0	1 500 000	5 678 071	1 857 259
	Leverandørgjeld		Skyldig konsernbidrag	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	38 019	117 033	6 715 476	2 381 101
Sum	38 019	117 033	6 715 476	2 381 101



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2020

Note 7 Bankinnskudd

I posten inngår kr. 724 705 bundne midler innestående på skattetrekkkonto.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 037 405	523 842
Endring i utsatt skattefordel	-603 644	-105 859
Skattekostnad ordinært resultat	433 761	417 983

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 937 043	3 395 705
Permanente forskjeller	-1 965 403	-1 495 781
Endring i midlertidige forskjeller	2 743 837	481 177
Avgitt konsernbidrag	-4 715 476	-2 381 101
Skattepliktig inntekt	1	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 037 405	523 842
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 037 405	-523 842
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 937 043	3 395 705
Beregnet skatt av resultat før skatt	866 150	747 055
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 611	-329 072
Sum	873 761	417 983
Effektiv skattesats	22,2 %	12,3 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-1 275 342	-1 846 111	-570 769
Avsetninger mv	-3 314 606	0	3 314 606
Sum	-4 589 948	-1 846 111	2 743 837
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 589 948	-1 846 111	2 743 837
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 009 788	-406 144	603 644



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2020

Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Ansk.- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel
Skagen Eiendomsdrift AS	22.06.2016	Sandnes	100%	100%
Facility Partner AS	06.09.2016	Sandnes	100%	100%

Firma	Bokført verdi	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Skagen Eiendomsdrift AS	100 000	2 465 170	1 960 827
Facility Partner AS	100 000	877 984	252 066
Sum	200 000		

Transaksjoner med datterselskap

I løpet av 2020 har Skagen Eiendomsforvaltning AS solgt tjenester til Skagen Eiendomsdrift AS for kr. 7 009 396 og til Facility Partner AS for 494 677.

Note 10 Pantstillelser og garantier mv.

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlig for totalt bevilgningsbeløp på kr 369 202 645 for finansiering av eiendomsinvesteringer.

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Markedsbetingelsene for flere av leietakerne til IKM Invest konsernet er svekket på kort og mellomlang sikt på grunn av koronakrisen. På lengre sikt forventes det at markedet vil ta seg opp igjen til nivået før korona, for deretter å ha en stabil utvikling.

Selskapene i IKM Invest konsernet er rammet av koronakrisen først og fremst gjennom våre leietakere. Det er restaurant- og helsebransjen som merker dette best. Vi har ennå ikke hatt økonomiske tap av betydning i denne anledning, men hvis situasjonen vedvarer, så anser styret det som sannsynlig at også våre selskaper kan bli påført økonomiske tap. Det er på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet uklart hvor lenge koronakrisen vil vare, samt de totale konsekvensene dette vil ha for våre selskaper.

Styret vurderer konsekvensene som alvorlige, men ikke kritiske. Årsregnskapet for 2020 gir, etter styrets mening, et rett bilde av situasjonen pr 31.12.2020.



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Skagen Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skagen Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 503 282. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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.

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.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av
Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: Y6084-SDDTL-FLQSA-6HEUU-A073N-E20UL



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Skagen Eiendomsforvaltning AS

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 28. mai 2021
Deloitte AS

Bård Frøyland
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y6084-SDDTU-FLQSA-6HEUU-A073N-E20U1



PENNEO

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

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

Bård Frøyland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-3047031

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-06-21 12:16:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y6084-SDDTU-FLOSA-6HEUU-A073N-E20UL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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