



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 017 691
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKANEM EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Ryfylkegata 13 4014 STAVANGER

Regnskapsår

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

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:	Ole Rugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	135 884	94 066
Sum kostnader		135 884	94 066
Driftsresultat		-135 884	-94 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 966 374	3 207 470
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 634 864	127 098
Annen renteinntekt		108 786	16 237
Valutagevinst		5 713	
Sum finansinntekter		4 715 737	3 350 805
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 283 566	522 909
Annen rentekostnad		1 450 336	614 724
Valutatap			1 199 146
Sum finanskostnader		2 733 902	2 336 779
Netto finans		1 981 835	1 014 026
Ordinært resultat før skattekostnad		1 845 951	919 960
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	-279 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 845 951	1 199 640
Årsresultat		1 845 951	1 199 640
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			978 950
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 845 951	220 690
Sum overføringer og disponeringer		1 845 951	1 199 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	87 338 557	64 333 606
Lån til foretak i samme konsern	5	25 189 963	
Sum finansielle anleggsmidler		112 528 520	64 333 606
Sum anleggsmidler		112 528 520	64 333 606
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		4 198	
Konsernfordringer	5	9 498 284	91 969 949
Sum fordringer		9 502 482	91 969 949
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 814 510	6 570 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 814 510	6 570 788
Sum omløpsmidler		15 316 992	98 540 737
SUM EIENDELER		127 845 512	162 874 343
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	90 000	90 000
Overkurs	6	11 312 580	11 312 580
Annen innskutt egenkapital	6	36 368 319	36 368 319
Sum innskutt egenkapital		47 770 899	47 770 899



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 067 866	221 915
Sum opptjent egenkapital		2 067 866	221 915
Sum egenkapital		49 838 765	47 992 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	41 625 000	43 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 625 000	43 875 000
Sum langsiktig gjeld		41 625 000	43 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 700	4 244
Kortsiktig konserngjeld	5	36 283 590	70 948 209
Annen kortsiktig gjeld		94 457	54 076
Sum kortsiktig gjeld		36 381 747	71 006 529
Sum gjeld		78 006 747	114 881 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 845 512	162 874 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440363

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 017 691
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANEM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Ryfylkegata 13
4014 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ole Rugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 926 017 691
SKANEM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	135 884	94 066
Sum kostnader		135 884	94 066
Driftsresultat		-135 884	-94 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 966 374	3 207 470
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 634 864	127 098
Annen renteinntekt		108 786	16 237
Valutagevinst		5 713	
Sum finansinntekter		4 715 737	3 350 805
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 283 566	522 909
Annen rentekostnad		1 450 336	614 724
Valutatap			1 199 146
Sum finanskostnader		2 733 902	2 336 779
Netto finans		1 981 835	1 014 026
Ordinært resultat før skattekostnad		1 845 951	919 960
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	-279 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 845 951	1 199 640
Årsresultat		1 845 951	1 199 640
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			978 950
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 845 951	220 690
Sum overføringer og disponeringer		1 845 951	1 199 640



Organisasjonsnr: 926 017 691
SKANEM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	87 338 557	64 333 606
Lån til foretak i samme konsern	5	25 189 963	
Sum finansielle anleggsmidler		112 528 520	64 333 606
Sum anleggsmidler		112 528 520	64 333 606

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		4 198	
Konsernfordringer	5	9 498 284	91 969 949
Sum fordringer		9 502 482	91 969 949

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 814 510	6 570 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 814 510	6 570 788
Sum omløpsmidler		15 316 992	98 540 737

SUM EIENDELER 127 845 512 162 874 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,7	90 000	90 000
Overkurs	6	11 312 580	11 312 580
Annen innskutt egenkapital	6	36 368 319	36 368 319
Sum innskutt egenkapital		47 770 899	47 770 899

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	2 067 866	221 915
Sum opptjent egenkapital		2 067 866	221 915

Sum egenkapital 49 838 765 47 992 814



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	41 625 000	43 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 625 000	43 875 000
Sum langsiktig gjeld		41 625 000	43 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 700	4 244
Kortsiktig konserngjeld	5	36 283 590	70 948 209
Annen kortsiktig gjeld		94 457	54 076
Sum kortsiktig gjeld		36 381 747	71 006 529
Sum gjeld		78 006 747	114 881 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 845 512	162 874 343



Organisasjonsnr: 926 017 691
SKANEM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Skaniem Eiendom AS

Årsregnskap 2022



Skaniem Eiendom AS

Årsregnskap 2022

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	135 884	94 066
Sum driftskostnader		135 884	94 066
Driftsresultat			
		-135 884	-94 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3	2 966 374	3 207 470
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 634 864	127 098
Renteinntekt		108 786	16 237
Valutagevinst		5 713	0
Rentekostnader til foretak i samme konsern		-1 283 566	-522 909
Rentekostnader		-1 450 336	-614 724
Valutatap		0	-1 199 146
Resultat av finansposter		1 981 835	1 014 026
Ordinært resultat før skattekostnad			
		1 845 951	919 960
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	279 680
Årsresultat		1 845 951	1 199 640
Anvendelse av årsresultatet			
Avsatt til konsernbidrag		0	978 950
Overført til annen egenkapital	5	1 845 951	220 690
Sum anvendelse		1 845 951	1 199 640



Skanem Eiendom AS

Årsregnskap 2022

Balanse

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
<i>Anleggsmidler</i>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle driftsmidler			
Investering i datterselskap	3	87 338 557	64 333 606
Lån til datterselskap	5	25 189 963	0
Sum finansielle anleggsmidler		112 528 520	64 333 606
Sum anleggsmidler		112 528 520	64 333 606
<i>Omløpsmidler</i>			
Fordringer			
Fordringer på foretak i konsern	5	9 498 284	91 969 949
Andre fordringer		4 198	0
Sum fordringer		9 502 482	91 969 949
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 814 510	6 570 788
Sum omløpsmidler		15 316 992	98 540 737
Sum eiendeler		127 845 512	162 874 343



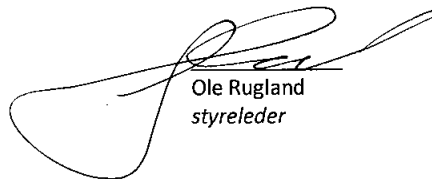
Skanem Eiendom AS

Årsregnskap 2022

Balanse

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
<i>Egenkapital</i>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	90 000
Overkurs	6	11 312 580	11 312 580
Annen innskutt kapital	6	36 368 319	36 368 319
Sum innskutt egenkapital		47 770 899	47 770 899
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 067 866	221 915
Sum opptjent egenkapital		2 067 866	221 915
Sum egenkapital		49 838 765	47 992 814
<i>Gjeld</i>			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	41 625 000	43 875 000
Sum langsiktig gjeld		41 625 000	43 875 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 700	4 244
Betalbar skatt	4	0	0
Gjeld til foretak i samme konsern	5	36 283 590	70 948 209
Annen kortsiktig gjeld		94 457	54 076
Sum kortsiktig gjeld		36 381 747	71 006 529
Sum egenkapital og gjeld		127 845 512	162 874 343

Stavanger, 25. mai 2023
Styret i Skanem Eiendom AS



Ole Rugland
styreleder



Skanem Eiendom AS Årsregnskap 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Skanem Eiendom AS er en del av et konsern der konsernspiss er Stavanger Investering AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i henhold til RL § 3-7. Selskapets regnskap er konsolidert inn i konsernspissen Stavanger Investering AS sitt konsernregnskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må ansees nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivning er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Valuta

Pengeposter, fordringer og gjeld i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.



Skanem Eiendom AS Årsregnskap 2022

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Langsiktige fordringer konsern	25 189 963	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	9 498 284	91 969 949
Sum	34 688 247	91 969 949
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	36 283 590	70 948 209
Sum	36 283 590	70 948 209

Note 6 Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2021	90 000	11 312 580	36 368 319	221 915	47 992 814
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat				1 845 951	1 845 951
Egenkapital 31.12.2022	90 000	11 312 580	36 368 319	2 067 866	49 838 765

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Skanem eiendom AS består av 3 000 aksjer à kr 30.

Eierstruktur	Antall	Pålydende	Balansført
Stavanger Investering Holding AS	3 000	30	90 000
Sum	3 000		90 000

Alle aksjene har stemmerett.

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til konsernspissen Stavanger Investering AS som kan utleveres ved henvendelse til konsernspissens forretningsadresse i Stavanger.

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2022	2021
Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	41 625 000	43 875 000
Sum	41 625 000	43 875 000

Balansført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet

Aksjer i datterselskaper	62 233 133	64 302 332
Sum	62 233 133	64 302 332

Eiendommer i datterselskapene Fabrikkeveien 24 AS, Kommanditbolagen Verkstaden-fastughetsforvaltning (Sverige) og Ejendomsselskabet Sjællandsvej 7 A/S (Danmark) er stillet som sikkerhet for selskapets lån. Selskapet har videre forpliktet seg til å sørge for at det ikke foretas pantsettelse av eiendeler (negativ pantsettelseserklæring) uten bankens samtykke.

Lånet forfaller i sin helhet innen 5 år fra balansedagen.



Til generalforsamlingen i Skanem Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skanem Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Stavanger, 25. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Gunstein Hadland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hadland, Gunstein	BANKID	2023-05-25 14:55

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 authenticity
of the document.