



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 885 126
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKEIEGRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 3 4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Inger-Ann Stien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 656 000	0
Sum inntekter		19 656 000	0
Kostnader			
Varekostnad		74 000	
Lønnskostnad	3	10 891 000	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		513 000	
Annen driftskostnad	3	18 521 000	1 007 000
Sum kostnader		29 999 000	1 007 000
Driftsresultat		-10 343 000	-1 007 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-174 603 000	208 620 000
Sum finanskostnader		-174 603 000	208 620 000
Netto finans		174 603 000	-208 620 000
Ordinært resultat før skattekostnad		164 260 000	-209 627 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 322 000	-219 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 582 000	-209 408 000
Årsresultat		166 582 000	-209 408 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		62 500 000	66 700 000
Overført fra overkurs		104 083 000	-276 108 000
Sum overføringer og disponeringer		166 583 000	-209 408 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 338 000	315 000
Sum immaterielle eiendeler		3 338 000	315 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 665 000	0
Sum varige driftsmidler		2 665 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 980 285 000	1 892 280 000
Investeringer i aksjer og andeler		680 000	
Andre fordringer	10	34 000	391 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 980 999 000	1 892 671 000
Sum anleggsmidler		1 987 002 000	1 892 986 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		483 000	
Andre fordringer		108 000	
Konsernfordringer	10	84 973 000	66 931 000
Sum fordringer		85 564 000	66 931 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 776 000	54 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 776 000	54 000
Sum omløpsmidler		87 340 000	66 985 000
SUM EIENDELER		2 074 342 000	1 959 971 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	6 344 000	6 344 000
Overkurs	9	1 877 841 000	1 877 841 000
Sum innskutt egenkapital		1 884 185 000	1 884 185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	104 083 000	0
Sum opptjent egenkapital		104 083 000	0
Sum egenkapital		1 988 268 000	1 884 185 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		738 000	207 000
Skyldige offentlige avgifter		359 000	0
Utbytte	9	62 500 000	66 700 000
Kortsiktig konserngjeld		21 418 000	8 879 000
Annen kortsiktig gjeld		1 059 000	0
Sum kortsiktig gjeld		86 074 000	75 786 000
Sum gjeld		86 074 000	75 786 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 074 342 000	1 959 971 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Avkastning verdipapirer	1	117 256 000	96 845 000
Leieinntekter	1	60 783 000	53 769 000
Utbytte og renteinntekt	1	57 045 000	41 837 000
Annen driftsinntekt	1,2	197 965 000	154 468 000
Sum inntekter		433 049 000	346 919 000
Kostnader			
Prosjekt og varekostnader		163 268 000	126 881 000
Verdireduksjon verdipapirer	1	29 113 000	208 077 000
Lønnskostnad	3	38 078 000	25 196 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	21 405 000	18 441 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	285 000
Annen driftskostnad	3	44 826 000	32 878 000
Sum kostnader		296 690 000	411 758 000
Driftsresultat		136 359 000	-64 839 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-3 701 000	-7 098 000
Annen finansinntekt		1 401 000	5 293 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6		
Sum finansinntekter		-2 300 000	-1 805 000
Annen rentekostnad	2,7	24 008 000	13 927 000
Annen finanskostnad		2 244 000	929 000
Sum finanskostnader		26 252 000	14 856 000
Netto finans		-28 552 000	-16 661 000
Ordinært resultat før skattekostnad		107 807 000	-81 500 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	18 573 000	7 152 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 234 000	-88 652 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		89 234 000	-88 652 000
Minoritetsinteresser	9	11 431 000	6 344 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 803 000	-94 996 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	9 230 000
Sum immaterielle eiendeler		0	9 230 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	549 601 000	542 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	5 214 000	5 957 000
Sum varige driftsmidler		554 815 000	548 397 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5,10	213 378 000	132 832 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	2 596 000	4 749 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	167 648 000	113 230 000
Andre fordringer	10	6 273 000	21 927 000
Sum finansielle anleggsmidler		389 895 000	272 738 000
Sum anleggsmidler		944 710 000	830 365 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10,11	337 736 000	267 100 000
Sum varer		337 736 000	267 100 000
Fordringer			
Kundefordringer	10	268 875 000	87 607 000
Andre fordringer		20 220 000	61 806 000
Sum fordringer		289 095 000	149 413 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		613 800 000	467 975 000
Markedsbaserte obligasjoner		229 643 000	183 709 000
Unoterte aksjer		19 477 000	32 017 000
Andre finansielle instrumenter		1 244 000	40 969 000
Sum investeringer		864 164 000	724 670 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	249 981 000	442 953 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 981 000	442 953 000
Sum omløpsmidler		1 740 976 000	1 584 136 000
SUM EIENDELER		2 685 686 000	2 414 501 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	6 344 000	6 344 000
Overkurs	9	55 611 000	55 611 000
Sum innskutt egenkapital		61 955 000	61 955 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 525 370 000	1 510 067 000
Minoritetsinteresser	9	71 482 000	62 991 000
Sum opptjent egenkapital		1 596 852 000	1 573 058 000
Sum egenkapital		1 658 807 000	1 635 013 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	5 869 000	
Andre avsetninger for forpliktelser	10	12 107 000	14 262 000
Sum avsetninger for forpliktelser		17 976 000	14 262 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	505 522 000	426 593 000
Øvrig langsiktig gjeld	2,10	14 128 000	10 715 000
Sum annen langsiktig gjeld		519 650 000	437 308 000
Sum langsiktig gjeld		537 626 000	451 570 000
Kortsiktig gjeld			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	379 580 000	226 774 000
Leverandørgjeld		21 608 000	15 809 000
Betalbar skatt		0	45 000
Skyldige offentlige avgifter		2 080 000	2 787 000
Utbytte	9	65 440 000	69 346 000
Annen kortsiktig gjeld		20 545 000	13 157 000
Sum kortsiktig gjeld		489 253 000	327 918 000
Sum gjeld		1 026 879 000	779 488 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 685 686 000	2 414 501 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 615604

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 885 126
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKEIEGRUPPEN AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 3
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: Inger-Ann Stien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 925 885 126
SKEIEGRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 656 000	0
Sum inntekter		19 656 000	0
Kostnader			
Varekostnad		74 000	
Lønnskostnad	3	10 891 000	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		513 000	
Annen driftskostnad	3	18 521 000	1 007 000
Sum kostnader		29 999 000	1 007 000
Driftsresultat		-10 343 000	-1 007 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-174 603 000	208 620 000
Sum finanskostnader		-174 603 000	208 620 000
Netto finans		174 603 000	-208 620 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 322 000	-219 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 582 000	-209 408 000
Årsresultat		166 582 000	-209 408 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		62 500 000	66 700 000
Overført fra overkurs		104 083 000	-276 108 000
Sum overføringer og disponeringer		166 583 000	-209 408 000



Organisasjonsnr: 925 885 126
SKEIEGRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 338 000	315 000
Sum immaterielle eiendeler		3 338 000	315 000
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	2 665 000	0
Sum varige driftsmidler		2 665 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 980 285 000	1 892 280 000
Investeringer i aksjer og andeler		680 000	
Andre fordringer	10	34 000	391 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 980 999 000	1 892 671 000
Sum anleggsmidler		1 987 002 000	1 892 986 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		483 000	
Andre fordringer		108 000	
Konsernfordringer	10	84 973 000	66 931 000
Sum fordringer		85 564 000	66 931 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 776 000	54 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 776 000	54 000
Sum omløpsmidler		87 340 000	66 985 000
SUM EIENDELER		2 074 342 000	1 959 971 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	6 344 000	6 344 000



Overkurs	9	1 877 841 000	1 877 841 000
Sum innskutt egenkapital		1 884 185 000	1 884 185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	104 083 000	0
Sum opptjent egenkapital		104 083 000	0
Sum egenkapital		1 988 268 000	1 884 185 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		738 000	207 000
Skyldige offentlige avgifter		359 000	0
Utbytte	9	62 500 000	66 700 000
Kortsiktig konserngjeld		21 418 000	8 879 000
Annen kortsiktig gjeld		1 059 000	0
Sum kortsiktig gjeld		86 074 000	75 786 000
Sum gjeld		86 074 000	75 786 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 074 342 000	1 959 971 000



Organisasjonsnr: 925 885 126
SKEIEGRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Avkastning verdipapirer	1	117 256 000	96 845 000
Leieinntekter	1	60 783 000	53 769 000
Utbytte og renteinntekt	1	57 045 000	41 837 000
Annen driftsinntekt	1,2	197 965 000	154 468 000
Sum inntekter		433 049 000	346 919 000
Kostnader			
Prosjekt og varekostnader		163 268 000	126 881 000
Verdireduksjon verdipapirer	1	29 113 000	208 077 000
Lønnskostnad	3	38 078 000	25 196 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	21 405 000	18 441 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	285 000
Annen driftskostnad	3	44 826 000	32 878 000
Sum kostnader		296 690 000	411 758 000
Driftsresultat		136 359 000	-64 839 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-3 701 000	-7 098 000
Annen finansinntekt		1 401 000	5 293 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6		
Sum finansinntekter		-2 300 000	-1 805 000
Annen rentekostnad	2,7	24 008 000	13 927 000
Annen finanskostnad		2 244 000	929 000
Sum finanskostnader		26 252 000	14 856 000
Netto finans		-28 552 000	-16 661 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	18 573 000	7 152 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 234 000	-88 652 000
Årsresultat		89 234 000	-88 652 000



Minoritetsinteresser	9	11 431 000	6 344 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 803 000	-94 996 000



Organisasjonsnr: 925 885 126
SKEIEGRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	9 230 000
Sum immaterielle eiendeler		0	9 230 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	549 601 000	542 440 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	5 214 000	5 957 000
Sum varige driftsmidler		554 815 000	548 397 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5,10	213 378 000	132 832 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	2 596 000	4 749 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	167 648 000	113 230 000
Andre fordringer	10	6 273 000	21 927 000
Sum finansielle anleggsmidler		389 895 000	272 738 000
Sum anleggsmidler		944 710 000	830 365 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10,11	337 736 000	267 100 000
Sum varer		337 736 000	267 100 000
Fordringer			
Kundefordringer	10	268 875 000	87 607 000
Andre fordringer		20 220 000	61 806 000
Sum fordringer		289 095 000	149 413 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		613 800 000	467 975 000
Markedsbaserte obligasjoner		229 643 000	183 709 000
Unoterte aksjer		19 477 000	32 017 000
Andre finansielle instrumenter		1 244 000	40 969 000
Sum investeringer		864 164 000	724 670 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	249 981 000	442 953 000



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 981 000	442 953 000
Sum omløpsmidler		1 740 976 000	1 584 136 000
SUM EIENDELER		2 685 686 000	2 414 501 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	6 344 000	6 344 000
Overkurs	9	55 611 000	55 611 000
Sum innskutt egenkapital		61 955 000	61 955 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 525 370 000	1 510 067 000
Minoritetsinteresser	9	71 482 000	62 991 000
Sum opptjent egenkapital		1 596 852 000	1 573 058 000
Sum egenkapital		1 658 807 000	1 635 013 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	5 869 000	
Andre avsetninger for forpliktelse	10	12 107 000	14 262 000
Sum avsetninger for forpliktelse		17 976 000	14 262 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	505 522 000	426 593 000
Øvrig langsiktig gjeld	2,10	14 128 000	10 715 000
Sum annen langsiktig gjeld		519 650 000	437 308 000
Sum langsiktig gjeld		537 626 000	451 570 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	379 580 000	226 774 000
Leverandørgjeld		21 608 000	15 809 000
Betalbar skatt		0	45 000
Skyldige offentlige avgifter		2 080 000	2 787 000
Utbytte	9	65 440 000	69 346 000
Annen kortsiktig gjeld		20 545 000	13 157 000
Sum kortsiktig gjeld		489 253 000	327 918 000
Sum gjeld		1 026 879 000	779 488 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 685 686 000	2 414 501 000



Organisasjonsnr: 925 885 126
SKEIEGRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 925 885 126
SKEIEGRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
15.00

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2023 Skeiegruppen - årsregnskap konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Skere, Stina	BANKID	2024-05-02 11:16 GMT+02
Skere, Aud Henny	BANKID	2024-05-02 11:16 GMT+02
Haavik, Sigurd	BANKID	2024-05-02 09:48 GMT+02
Skere, Trym	BANKID	2024-04-30 15:34 GMT+02
Skere, Bjarne	BANKID MOBILE	2024-04-30 15:25 GMT+02
Skere, Lena	BANKID	2024-05-02 11:32 GMT+02



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

External reference: F40EAbE5BBB24D4EA2BE53BE3EFC43AB

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34



Skeiegruppen AS

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2022	2023	Tall i hele 1.000 kr	Note	2023	2022
0	0	Avkastning verdipapirer	1	117 256	96 845
0	0	Leieinntekt	1	60 783	53 769
0	0	Uthytte- og renteinntekt	1	57 045	41 837
0	19 656	Annen driftsinntekt	1,2	197 965	154 468
0	19 656	Sum driftsinntekt		433 049	346 919
0	74	Prosjekt- og varekostnad		163 268	126 881
0	0	Verdireduksjon verdipapirer	1	29 113	208 077
0	10 891	Lønnskostnad	3	38 078	25 196
0	513	Avskrivning	4	21 405	18 441
0	0	Nedskrivning	4	0	285
1 007	18 521	Annen driftskostnad	3	44 826	32 878
1 007	29 999	Sum driftskostnad		296 690	411 758
-1 007	-10 343	Driftsresultat		136 359	-64 839
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	-3 701	-7 098
0	0	Annen finansinntekt		1 401	5 293
-208 620	174 603	Verdiendring finansielle anleggsmidler	6	0	0
0	0	Annen rentekostnad	2,7	-24 008	-13 927
0	0	Annen finanskostnad		-2 244	-929
-208 620	174 603	Netto finansposter		-28 552	-16 661
-209 627	164 260	Resultat før skatt		107 807	-81 500
219	2 322	Skuffekostnad	8	-18 573	-7 152
-209 408	166 583	Årsresultat		89 234	-88 652
		Majoritetens andel av resultat	9	77 803	-94 996
		Minoritetens andel av resultat	9	11 431	6 344
		Sum resultat		89 234	-88 652
		Overføring og disponering			
66 700	62 500	Uthytte			
-276 108	104 083	Overført annen egenkapital / - fra overkurs			
-209 408	166 583	Sum overført og disponert			

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
F40EAME92BB2404E423E03BE3EFC045A6



Skeiegruppen AS

Tall i hele 1.000 kr

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2022	2023	EIENDELER	Note	2023	2022
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
315	3 338	Utsatt skatfordel	8	0	9 230
315	3 338	Sum immaterielle eiendeler		0	9 230
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	549 601	542 440
0	2 665	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	4	5 214	5 957
0	2 665	Sum varige driftsmidler		554 815	548 397
		Finansielle anleggsmidler			
1 892 280	1 980 285	Investeringer i datterselskap	6	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	5,10	213 378	132 832
0	0	Lån til tilknyttet selskap	10	2 596	4 749
0	680	Aksjer, andeler og egenkap. instrumenter	10	167 648	113 230
391	34	Andre fordringer	10	6 273	21 927
1 892 671	1 980 999	Sum finansielle anleggsmidler		389 895	272 738
1 892 986	1 987 002	Sum anleggsmidler		944 710	830 365
		Omløpsmidler			
0	0	Varer	10,11	337 736	267 100
		Fordringer			
0	483	Kundefordringer	10	268 875	87 607
0	108	Andre fordringer		20 220	61 806
66 931	84 973	Fordring konsern	10	0	0
66 931	85 564	Sum fordringer		289 095	149 413
		Investeringer			
0	0	Markedsbaserte aksjer		613 800	467 975
0	0	Markedsbaserte obligasjoner		229 643	183 709
0	0	Unoterte aksjer		19 477	32 017
0	0	Andre finansielle instrumenter		1 244	40 969
0	0	Sum investeringer		864 164	724 670
54	1 776	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	249 981	442 953
66 985	87 340	Sum omløpsmidler		1 740 976	1 584 136
1 959 971	2 074 342	Sum eiendeler		2 685 686	2 414 501



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

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54

Document ID:
F40EAME92BB2404EA23E03BE3EFC045A6



Skeiegruppen AS

Tall i hele 1.000 kr

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.		Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
6 344	6 344	Aksjekapital	9	6 344	6 344
1 877 841	1 877 841	Overkurs	9	55 611	55 611
1 884 185	1 884 185	Sum innskutt egenkapital		61 955	61 955
		Opptjent egenkapital			
0	0	Minoritetsinteresser	9	71 482	62 991
0	104 083	Annen egenkapital	9	1 525 370	1 510 067
0	104 083	Sum opptjent egenkapital		1 596 852	1 573 058
1 884 185	1 988 268	Sum egenkapital		1 658 807	1 635 013
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	8	5 869	0
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	10	12 107	14 262
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		17 976	14 262
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Annen langsiktig gjeld	2,10	14 128	10 715
0	0	Gjeld til kreditinstitusjoner	10	505 522	426 593
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		519 650	437 308
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kreditinstitusjoner	10	379 580	226 774
207	738	Leverandørgjeld		21 608	15 809
0	0	Hetalbar skatt		0	45
0	359	Skyldig offentlige avgifter		2 080	2 787
66 700	62 500	Utbytte	9	65 440	69 346
8 879	21 418	Konserngjeld		0	0
0	1 059	Annen kortsiktig gjeld		20 545	13 157
75 786	86 074	Sum kortsiktig gjeld		489 253	327 918
75 786	86 074	Sum gjeld		1 026 879	779 488
1 959 971	2 074 342	Sum egenkapital og gjeld		2 685 686	2 414 501

Kristiansand, 17. april 2024

Sigurd Haavik
Styrets lederStina Skeie
StyremedlemTrym Skeie
StyremedlemLena Skeie
StyremedlemAud Henny Skeie
StyremedlemBjarte Skeie
Styremedlem

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
F40EAMEU3BB2401EA23E13BE3EFC15A6



Skeiegruppen AS

Morselskap		KONTANTSTRØMOPPSTILLING		Konsern	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
Tall i hele 1.000 kr					
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-209 627	164 260	107 807	-81 500	107 807	-81 500
0	0	-3 518	0	-3 518	0
0	0	0	0	0	0
0	0	29 305	178 924	29 305	178 924
0	0	108 981	65 335	108 981	65 335
0	0	-332 246	-43 201	-332 246	-43 201
0	0	3 701	7 098	3 701	7 098
0	513	21 405	18 727	21 405	18 727
208 620	-174 603	0	0	0	0
-391	0	-70 636	-70 635	-70 636	-70 635
0	4 082	-179 005	103 476	-179 005	103 476
168	-164	4 243	-6 894	4 243	-6 894
0	0	246	-8 375	246	-8 375
0	0	-530	0	-530	0
0	-1 414	6 403	-18 289	6 403	-18 289
-1 238	-7 326	-303 844	144 666	-303 844	144 666
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
0	0	-45 348	-2 582	-45 348	-2 582
0	-237	-28 616	-84 883	-28 616	-84 883
70 169	66 565	17 297	-49 331	17 297	-49 331
0	0	990	0	990	0
70 169	67 965	-55 677	-136 796	-55 677	-136 796
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	0	82 342	42 601	82 342	42 601
1 375	7 783	217	6 972	217	6 972
0	0	152 806	59 256	152 806	59 256
0	0	0	15	0	15
-70 400	-66 700	-69 346	-70 400	-69 346	-70 400
-69 025	-58 917	166 019	38 444	166 019	38 444
-86	1 722	-193 502	46 314	-193 502	46 314
0	0	530	0	530	0
140	54	442 953	396 639	442 953	396 639
54	1 776	249 981	442 953	249 981	442 953
0	0	248 264	488 208	248 264	488 208



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

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54

Document ID:
F40EAME92BB2404EA23E03B3EFC03A6



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 anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede 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 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper. Følgende selskap inngår i konsernet 31.12.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Skeiegruppen AS	Morselskap
Skeie teknologi AS	100%
<u>Døtre av Skeie teknologi AS</u>	
Norsupply AS	100%
Sigma Drilling AS	100%
Skeie kapital AS	100%
Skeie eiendom AS	100%
<u>Døtre av Skeie eiendom AS</u>	
Slottsquartalet AS	100%
Handelens Hus AS	100%
MAV Eiendom AS	100%
Ægirsvei 2-6 AS	100%
Østre Strandgate 60B AS	100%
Amalienborg Aveny AS	100%
Amalienborg Brygge Utbygging AS	100%
Skeie Drift AS	100%
Roligheden Panorama AS	51%
Lumber AS	51%
<u>Døtre av Lumber AS:</u>	
Amalienborg Brygge AS	100%
Amalienborg Brygge 2 AS	100%
Amalienborg Brygge 3 AS	100%
Lumber Teknopark AS	100%
Lumber Næringselskap AS	100%
Tilknyttede selskap	
Grenseveien 69 AS	33%
Marvika Holding AS	50%
Marvikahjørnet AS	43%
Nekkar ASA	29,3%
Efferø AS	37,2%
Skagerak Venture Capital I AS	21,5%
Seagems Group AS	21,8%

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54



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

Document ID:
F40EAMEU2BB2404EA23E13BE3EFC15A6



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 opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. I selskapsregnskapet vises utbytte fra datter- og tilknyttet selskap på egne linjer under finansposter. Ved verdifall som anses vesentlig og varig skrives verdi ned.

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 interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. Dersom investor tar økonomisk risiko for underbalanse hos tilknyttet selskap, innarbeides negativ egenkapitalandel. Resultatandel vises som egen linje (netto) i resultatregnskapet.

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 utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. 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. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. 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.

Avkastning på investering i finansielle eiendeler

En vesentlig del av konsernets aktivitet er investeringer i finansielle eiendeler. Avkastningen av disse aktivitetene medtas under driftsinntekter- og kostnader i resultatoppstillingen. Driftsinntektene består av avkastning på investeringer i aksjer, andeler og øvrige finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og øvrige utdelinger på slike. Avkastningen består av både realiserte og urealiserte gevinster og tap, og vises på egne linjer som avkastning på verdipapirer og negativ avkastning på verdipapirer.

Verdiendringer vises netto som inntekt- eller kostnad, og spesifiseres i noter. Valutænderinger knyttet til slike investeringer inngår som del av driftsinntektene og driftskostnadene. Renter knyttet til fordringer og bankinnskudd vises under driftsinntekter. Inntekter fra realisasjon av verdipapirer anses opptjent fra det tidspunkt handel er gjennomført.

Leieinntekt inngår lineært over leieperioden. Felleskostnader som viderefaktureres leietaker nettes mot viderefakturert beløp. Andel felleskostnader for huseier vises som annen driftskostnad.



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

Confidential, Olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34

Document ID:
F40EAMEU92B32401E423E103B3EFC15A6



Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Salg av leiligheter oppført i egen regi inntregnes etter løpende avregning, se senere omtale av anleggskontrakter. Salg av varer, tjenester, inntekt på anleggskontrakter mv inngår i annen driftsinntekt.

Finanskostnader og finansinntekter

Rentekostnad fra finansiering vises under finans. Det samme gjør agio- og disagio knyttet til bank, fordringer og lån.

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 kjøpssummen 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, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres som del av anskaffelseskost.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært 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.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. For egne foretningseiendommer innhentes det som hovedregel eksternt takst. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Prosjektbeholdning / varelager

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



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

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34

Document ID:
F40EAME92BB2404EA23E103BE3EFC15A6



Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende-avregnings metode. Oppføring og salg av leilighetsbygg vurderes samlet som en kontrakt pr. byggetrinn. Fullfølelsesgraden beregnes som pålepte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Oppjent inntekt knyttet til anleggskontrakter inngår i kundefordringer i balansen. Byggglånsrenter inngår i prosjektkostnaden.

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.

Finansielle omløpsmidler

Finansielle omløpsmidler består hovedsakelig av markedsbaserte aksjer og andeler beregnet for salg. For investeringer i børsnoterte aksjer (som ikke er tilknyttede selskap) brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som driftsinntekter/kostnader.

Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler bokføres til kostpris og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som driftsinntekter/kostnader.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til egenkapitalinvesteringer (aksjer, andeler) vises som driftsinntekt-/kostnad som del av inntekt-/kostnad på investeringene.

Terminkontrakter - rentesikring

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.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balansføres til nominelt gjeldsbeløp. Det avsettes for betinget gjeldsvederlag basert en sannsynlighetsvurdering av utfall.



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

Confidential, Olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34

Document ID:
F40EAME92BB2404EA23E103E3EFC145A6



Garantiarbeider og reklamasjoner

Garantiarbeider og reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres som estimatendring under annen driftskostnad der prosjekter er avsluttet. Garantikostnad for igangværende byggeprosjekter inngår i prosjektkostnad.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsordninger for sine ansatte. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. 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 fremføring 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 fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

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 i selskapsregnskapet føres til nominell verdi (22% eller 25% ved finansskatt), bortsett fra ved skatt på innfusjonerte merverdier hvor konsernkontinuitet legges til grunn, og hvor effektiv skattesats er videreført. Skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp i konsernet innregnes til nåverdi, og reverseres i med tilsvarende skattesats i takt med periodisering av underliggende objekt.

Finansskatt

Konsernselskap som utfører finansielle aktiviteter som omfattes av finansskatteordningen betaler finansskatt. Ordningen innebærer finansskatt med 5% på grunnlag for innberetningspliktige lønnsytelser, samt 25% skattesats på alminnelig inntekt. Finansskatt på lønn inngår i lønnskostnad i finansregnskapet.

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.

Presentasjon av beløp

Alle tall vises i 1.000 kr dersom ikke annet angis.

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54



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

Document ID:
F40EAME92BB2401E423E103BE3EFC15A6



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Nota 1 Driftsinntekter

Konsernet	2023	2022
Avkastning verdipapirer	117 256	96 845
Leieinntekt	60 783	53 769
Utbytte	36 297	29 234
Renteinntekt	20 748	12 603
Prosjektinntekt salg leiligheter og båtplasser	196 779	153 058
Annen driftsinntekt	1 187	1 410
Sum driftsinntekt	433 049	346 919

All omsetning er i Norge.

Avkastning verdipapirer

Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer	2023	2022
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer	131 580	167 436
Tap ved realisasjon av verdipapirer	-14 324	-70 591
Sum	117 256	96 845

Verdiregulering verdipapirer

	2023	2022
Positiv verdiregulering verdipapirer	107 033	67 531
Negativ verdiregulering verdipapirer	-136 146	-295 607
Sum	-29 113	-208 077

Netto avkastning verdipapirer **88 143** **-111 232**

Nota 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 7.

Selskapets og konsernets transaksjoner med nærstående parter:

Skeiegruppen AS (inkludert innfusjonerte Skeie Group AS) har i 2023 fakturert andre konsernselskaper TNOK 18 696 ex. mva for administrative tjenester, herunder regnskaps tjenester.

Skeie Consultants AS (10% eier i Skeiegruppen AS) har ytt lån til selskap i Skeiegruppen konsern (MAV Eiendom AS). Lånet er renteberegnet med TNOK 625,8.

1

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34



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

Document ID:
F40EAME92BB2401EA23E03BE3EFC15A6



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Nota 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	8 106	Lønninger og styrehonorar	31 462	18 086
0	1 603	Arbeidsgeberavgift	4 473	2 899
0	566	Pensjonskostnader	1 298	1 140
0	616	Andre ytelser	845	3 070
0	10 891	Sum	38 078	25 196

0	3	Syssetsalle årsverk i regnskapsåret har vært	15	14
---	---	--	----	----

Det er foreliggende bonusavtaler for ledende ansatte i konsernet etter nærmere vilkår. Det er gitt informasjon om bonus til styreleder og daglig leder i datterselskapene Skeie kapital AS og Skeie eiendom AS. I tillegg har daglig leder i Skeie teknologi tilsvarende bonusmodell. Samlet bonus for ledende ansatte og styreleder (i datterselskap) utgjør TNOK 2 410.

Det er belastet TNOK 400 i styrehonorar i mor. I tillegg har styremedlemmer mottatt TNOK 3 000 i styrehonorar fra datterselskaper.

Det er ingen konsernselskap som har gitt lån til eller stilt sikkerhetsstillelse for daglig leder eller styret.

Ytelser til ledende personer (morselskap)

Utbetaling og innberetning av ytelser har skjedd i Skeiegruppen AS (inkludert innfusjonerte Skeie Group AS) samt i datterselskapene. Honorarer er viderebelastet andre konsernselskaper, se note 2.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Løvpålagt revisjon	234	1 220
Andre attestasjonstjenester	162	189
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	34	293
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	135	564
Sum (delvis inkl. mva)	565	2 267

I tillegg er det fakturert TNOK 253 for arbeid fra samarbeidende advokatfirma til morselskap og TNOK 547 for konsernet.

Nota 4 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Driftsmidler, inventar, maskiner/anlegg med mer	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0
Tilgang ved fusjon	2 762	1 485	4 247
Tilgang	237	0	237
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 999	1 485	4 484
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-1 819	0	-1 819
Akkumulerte opp-/nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	1 180	1 485	2 665
Årets avskrivninger	513	0	513
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	3-10 år	Ikke avskrivbar	
Avskrivningsplan	Lineær		

2

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34



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

Document ID:
F40EAME92B32404E423E03BE3EFC045A6



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 Varige driftsmidler - fortsetter

Konsernet

	Tomter	Bygg (Anlegg) under utførelse	Bygninger	Driftsløstø, inventar, maskiner/anlegg, kunst, med mer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	93 414	82 526	572 336	10 544	758 820
Omregningsdifferanse	0	0	0	0	0
Tilgang	0	-72 873	100 811	679	28 616
Avgang	0	0	-794	0	-794
Anskaffelseskost 31.12.	93 414	9 653	672 353	11 223	786 643
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	-230 708	-6 009	-236 717
Akkumulerte opp/-nedskrivninger 31.12.	842	0	4 047	0	4 889
Reverserte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	94 257	9 653	445 691	5 214	554 814
Årets avskrivninger	0	0	20 095	1 310	21 405
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Avskrives ikke Avskrives ikke 10-67 år 0-10 år
Lineær Lineær

Akkumulerte bygglånsrenter på TNOK 4 206 er aktivert regnskapsmessig på bygg.

Note 5 Tilknyttede selskap

Konsernet

Investeringene i tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Tilknyttet selskap – konsern	Stemme- og eierandeler i %	Forretnings- adresse	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 1.1.	Tilgang i året
Nekkar ASA	29,3 %	Kristiansand	205 426	97 245	0
Ellera AS	37,2 %	Kristiansand	24 746	25 942	4 277
Skagerak Venture Capital 1 AS	21,5 %	Kristiansand	9 363	9 315	328
Seagems Group AS	21,8 %	Ellingsøy	40 743	0	40 743
Grenseveien 69 AS	33,0 %	Oslo	11 847	69	0
Marvika Holding AS	50,0 %	Kristiansand	7 303	-1 980	4 700
Marvikahjemmet AS	43,0 %	Kristiansand	36 201	260	36 180
				130 852	86 228

Tilknyttet selskap – konsern	Resultat fra selskap (A)	Andre endringer egenkapital- metoden (B)	Endringer egen- kapitalmetode (A+B)	Konsern Ulig. Balanse pr. 31.12. (-) mindrevendi	Herav merverdi/ mindrevendi
Nekkar ASA	20 732	0	20 732	117 979	0
Ellera AS	-21 706	0	-21 706	8 513	-3 735
Skagerak Venture Capital 1 AS	94	0	94	9 735	328
Seagems Group AS	0	0	0	40 743	40 743
Grenseveien 69 AS	415	0	415	484	0
Marvika Holding AS	-1 703	0	-1 703	1 017	0
Marvikahjemmet AS	-1 534	0	-1 534	34 906	0
	-3 701	0	-3 701	213 379	37 336
Herav positiv verdi (investering i TS)				213 379	
Herav negativ verdi (avsetning for forpliktelser)				0	
				213 379	

Markedsverdi av aksjene i Nekkar ASA basert på børskurs per 31.12.23 er MNOK 292,7.





Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 Datterselskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden. Kost ble etablert ved tingsinnskudd vurdert til virkelig verdi i 2021.

	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Skeie eiendom AS	100 %	338 207	-7 642	449 786
Skeie kapital AS	100 %	914 680	84 426	925 466
Skeie teknologi AS	100 %	475 470	-30 681	605 034
Balanseført verdi 31.12.				1 980 286

Skeie teknologi AS og Skeie eiendom AS har underliggende datterselskaper. Disse fremgår av prinsippnoten.

I 2023 er det gjort nedskrivning og reversering av tidligere års nedskrivning av verdi på investeringen i døtre med følgende beløp:

Skeie teknologi AS	51 140
Skeie kapital AS	115 008
Skeie eiendom AS	-1 544
Sum	174 603

Note 7 Mellomværende med nærstående selskap m.v.

Morselskapet		Fordring konsern	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
86 700	62 500	Innregnet fordring på utbytte fra døtre	0	0
231	22 473	Øvrig	0	0
86 931	84 973	Sum	0	0

Morselskapet		Annen langsiktig gjeld	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Gjeld til nærstående	14 128	10 715
0	0	Sum	14 128	10 715

Morselskapet		Annen rentekostnad	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Rentekostnad til nærstående	626	481
0	0	Sum	626	481

I renteinntekt inngår også oppgjør av, og effekt av, verdiregulering rentebytteavtaler som ikke er sikring.

4

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54



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

Document ID:
F40EAME92BB2404E423E03BE3EFC045A6



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Skatt

Morselskapet		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	0	45
0	0	Skall av avgitt konsernbidrag	17 946	2 892
0	0	Betalbar skatt tidligere år	3 473	0
0	0	Andre endringer	0	0
0	0	Skalleffekt av mottatt konsernbidrag	-17 946	-2 892
-219	-2 322	Endring i utsatt skatt	15 099	7 107
-219	-2 322	Sum skattekostnad/innlekt	18 573	7 152

2022	2023	Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
-209 627	164 261	Resultat før skattekostnad	107 807	-54 900
0	0	Resultatandel DS og TS	3 701	7 097 589
208 631	-171 622	Andre permanente forskjeller	-1 582	71 458
0	0	Regnskapsmessig resultat delikverliggende selskaper	-13 789	-6 490
0	0	Øvrige forskjeller regnskap/skall	0	0
0	-296	Endring i midlertidige forskjeller	-44 431	20 046
996	7 656	Benyttet fremførbart underskudd	-51 706	-37 406
0	0	Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Årets skattegrunnlag	0	204 318
0	0	Skall 22% / 25%	0	45
0	0	Før myefile avsatt skatt tidligere år	3 473	0
0	0	Betalbar skatt iht resultatregnskap	3 473	44 950
0	0	Belatt skall i året	-3 473	0
0	0	Betalbar skatt iht balanse 31.12	0	44 950

2022	2023	Øversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022
0	0	Fordringer	-205	-154
0	0	Varer	86 573	86 064
0	203	Anleggsmidler	168 176	168 429
0	0	Avsetning etter god regnskapssjikk	-4 054	-4 892
0	0	Gevinst- og tapskonto	-426	-532
0	0	Andre forskjeller	5 728	-974
0	0	Tilvirkningskontrakter	64 643	21 494
0	203	Sum som påvirker endring midlertidige forskjeller	320 436	269 635
-1 431	-12 187	Underskudd til fremføring*	-311 302	-374 696
0	0	Andre forskjeller	0	0
-1 431	-11 983	Sum midlertidige forskjeller og underskudd	9 134	-105 060
0	0	Forskjeller som ikke motregnes ¹	131 251	187 869
-1 431	-11 983	Grunnlag utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	140 384	82 809

2022	2023		2023	2022
-95 704	-1 017	Utsatt skatt pr 01.01	-9 230	-16 338
-219	-2 322	Årets resultat/årte endring i utsatt skall	15 099	7 107
0	0	Justering utsatt skatt ved til-/avgang datterselskap	0	0
-315	-3 338	Utsatt skatt-/efordel pr 31.12	5 869	-9 230

Utsatt skall/skallefordel er beregnet med 22% eller 25% og med nåverdier for merverdier i konsern. Disse nåverdiene ligger i intervallet fra 0% (næringsløst) til 6,5-10% (næringsbygg), og opp til 22% knyttet til prosjektbeholdning (varer).

Utsatt skattefordel i morselskap er balanseført ut fra en forventning om positive skattemessige resultater vurdert for skattekonsernet.

*Deler av konsernets underskudd til fremføring er holdt utenfor beregningen av utsatt skattefordel fordi anvendelsen av dette ligger svært langt frem i tid. Verdi av utsatt skattefordel er et estimat forbundet med vesentlig usikkerhet.

5

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54

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

Document ID: F40EAME92BB2404EA23E103BE3EFC15A6



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 Aksjekapital og endring i egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	6 344	1 877 841	0	1 884 185
Årets resultat	0	0	166 583	166 583
Avsatt utbylle	0	0	-62 500	-62 500
Egenkapital 31.12.	6 344	1 877 841	104 083	1 988 268

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsandel	Sum
Egenkapital 1.1	6 344	55 611	1 510 057	62 991	1 635 013
Årets resultat	0	0	77 803	11 431	89 234
Avsatt utbylle	0	0	-62 500	-2 940	-65 440
Egenkapital 31.12.	6 344	55 611	1 525 370	71 482	1 658 807

Minoritetsandel er knyttet til investeringene i Lumber AS og Roikgheden Panorama AS.

Note 9 Aksjekapital og endring i egenkapital - fortsetter

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet har foretningskontor i Rådhusgata 3, 4611 Kristiansand. Regnskap kan henles elektronisk fra brreg.no.

Oversikt over aksjonærene 31.12.	Indirekte eie - styremedlemmer	Ordinære aksjer (i hele tall)	Eierandel
Skeie Consultants AS	v/Bjame Skeie - styremedlem	126 881	10,0 %
AHS AS	v/Aud Henny Skeie - styremedlem	126 880	10,0 %
Skeie Alpha Equity AS	v/Trym Skeie - styremedlem*	298 586	23,5 %
Lesk AS	v/Lena Skeie - styremedlem	358 226,5	28,2 %
Slisk AS	v/Sina Skeie - styremedlem	358 226,5	28,2 %
Totalt antall aksjer		1 268 800	100,0 %

Aksjekapitalen består av

Tall i hele kroner	Antall	Pålydende	Bokført (hele kroner)
Ordinære aksjer	1 268 800	5	6 344 000
Sum	1 268 800		6 344 000

Alle aksjene har lik stemmerett.

*Trym Skeie eier 24 % av aksjene i Skeie Alpha Equity AS.

6

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:34



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

Document ID:
F40EAMEU3B32404EA23E03BE3EFC043A6



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Prosjekter under utførelse	267 365	84 719
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 730	3 036
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-220	-148
0	0	Sum	268 875	87 607

2022	2023	Prosjekt under utførelse	2023	2022
0	0	Utlært produksjon på igangværende prosjekter	189 452	144 059
0	0	Påløpne kostnader	-162 954	-116 854
0	0	Bruttofortjeneste	26 497	27 204

2022	2023	Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
0	0	Lån til konsernselskap	0	0
0	0	Lån til tilknyttede selskap	2 596	4 749
0	0	Egenkapitalinstrumenter	0	0
0	0	Andre fordringer	5 667	17 330
0	0	Sum	8 263	22 079

2022	2023	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	359 126	151 578
0	0	Langsiktig gjeld til nærstående selskap*	11 801	10 715
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	370 928	162 292

*Det foreligger ikke avtalt avdragsplan. Låneløst beregnes, rentene for 2023 utgjør 625,8.

2022	2023	Gjeld sikret ved pant	2023	2022
0	0	Kortsiktig gjeld sikret ved pant	379 580	226 774
0	0	Langsiktig gjeld sikret ved pant	505 522	426 593
0	0	Sum	885 102	653 367

2022	2023	Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
0	0	Varige drittmidler	529 026	557 848
0	0	Varer og fordringer	595 345	127 020
0	0	Sum	1 124 372	684 868

2022	2023	Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for	2023	2022
0	0	Ubenyttet trekkrettighet	240 264	408 200
0	0	Sum	240 264	408 200

7

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:18:54



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

Document ID:
F40EAMEU3B32404E423E03BE3EFC043AB



Skeiegruppen AS

Noter til regnskapet for 2023

Nota 10 Fordringer og gjeld - fortsatter

Morselskapet		Andre avsetninger for forpliktelseser	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Innregnet beløpet vederlag inkl. renter (aksjekjøp)	12 357	11 790
0	0	Negativ verdi på rentebytteavtaler	0	492
0	0	Negativ verdi av tilknyttede selskap (jf note 5)	0	1 980
0	0	Sum	12 357	14 262

Konsernet har i tillegg ikke-regnskapslært positiv verdi på rentebytteavtaler (sikring) med netto TNOK 13 124.
Hovedstol på avtalene er samlet TNOK 288 010. Avtalene har varierende utløpsdato i perioden 2027 til 2032.

Nota 11 Prosjektbeholdning og varer

Morselskapet			Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Prosjekt eiendommer	335 071	262 084
0	0	Bålplasser	2 665	5 016
0	0	Sum	337 736	267 100

Nota 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	233	Skulleinnskudd	1 132	1 251

Morselskapet		Trekkrettigheter	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Ubenyttede trekkrettigheter	240 284	443 200

Nota 13 Pensjoner

Skeiegruppen AS, Skeie Kapital AS, Skeie Teknologi AS, Skeie eiendom AS og Norsupply AS er de eneste selskapene som har ansatte, og de er derfor de eneste selskapene i konsernet som har inngått pensjonsavtale i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon.





Til generalforsamlingen i Skeiegruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeiegruppen AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Kristiansand, 17. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2024-04-17 12:15

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Skeiegruppen årsberetning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Skere, Stina	BANKID	2024-05-02 11:17 GMT+02
Skere, Aud Henny	BANKID	2024-05-02 11:16 GMT+02
Haavik, Sigurd	BANKID	2024-05-02 09:47 GMT+02
Skere, Trym	BANKID	2024-04-30 15:35 GMT+02
Skere, Bjarne	BANKID MOBILE	2024-04-30 15:32 GMT+02
Skere, Lena	BANKID	2024-05-02 11:31 GMT+02



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

External reference: A035A09669/34A20B/02EC/1FCB40D97

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:21:19



Styrets årsberetning

20 23

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:21:19



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

Document ID:
AC55A09669734A20B752EC7F0CB40D07



INNHOOLD

01.

Ord fra styreleder

02.

Virksomhet og strategi

03.

Økonomisk gjennomgang

04.

Bærekraft og samfunnsansvar

05.

Risiko og fremtidsutsikter

STYRETS ÅRSBERETNING 2023 | SKEIEGRUPPEN AS

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:21:19



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

Document ID:
A055A09669734A20B752EC7F0C640D07



ORD FRA STYRELEDER

2023 var et spennende og begivenhetsrikt år for Skeiegruppen. Fjoråret var gruppens tredje hele driftsår med virksomheten organisert i en fullverdig konsernmodell. Våre aksjonærer har de siste årene utarbeidet en omfattende eierstrategi, som i dag danner et felles fundament for hele organisasjonen.

Det gleder oss å se at vi har lykket med å revitalisere Skeie teknologi, med et nytt team av dyktige medarbeidere på plass i løpet av fjoråret. Selskapet er i dag en ettertraktet og betydelig investor innen industriell teknologi og digitalisering, og ønsker med sine investeringer å bidra aktivt til det grønne skiftet.

Ansvarlighet og bærekrafter sentrale elementer i Skeiegruppen, og i løpet av fjoråret utmerket vi oss positivt i forbindelse med Skeie eiendom og Lumber sitt prosjekt Lumber 4, som både vant den nasjonale prisen Årets trebyggeri 2023, og høstet anerkjennelse i nasjonale og internasjonale publikasjoner.

Skeie kapital sine forvaltere hadde i fjor en avkastning på 26% på sin egenforvaltet aksjeportefølje.

Dyktige og motiverte medarbeidere kombinert med eiernes engasjement og langsiktige perspektiv, gjør Skeiegruppen godt posisjonert til å møte de utfordringene og mulighetene som ligger foran oss i 2024 og årene som kommer.



I 2023 har Skeiegruppen ikke bare styrket vår posisjon gjennom revitaliseringen av Skeie teknologi, men også oppnådd betydelig avkastning med Skeie kapital. Den nasjonale og internasjonale anerkjennelsen vi har mottatt for Årets trebyggeri 2023 bekrefter vårt fokus på fremtiden og engasjement for bærekraft.

Sigurd Haavik
Styreleder, Skeiegruppen





SKEIEGRUPPENS VIRKSOMHET OG STRATEGI

Skeiegruppen er et familieeid investeringsselskap, eid av første, andre og tredje generasjon sammen. Konsernet består av tre datterselskaper: Skeie teknologi, Skeie kapital og Skeie eiendom, med base i Kristiansand, hvor virksomheten drives fra.

Kjerneaktivitetene omfatter investeringer, handel med aksjer, eiendomsutvikling av bolig- og næringsbygg, salg av fast eiendom, kapitalforvaltning og aktivt eierskap, hovedsakelig utført gjennom datterselskapene.

Skeie teknologi

Skeie teknologi har i 2023, og videre inn i 2024, fokusert på å utøve aktivt eierskap i selskaper med kjernekompetanse i industriell teknologi og digitalisering, med en tydelig og ansvarlig profil innen bærekraft. Selskapsporteføljen ble utvidet med flere investeringer i dette segmentet i året som gikk.

Skeie kapital

Skeie Kapital forvalter Skeiegruppens likviditets- og verdipapirportefølje. I 2023 økte eksponeringen i aksjer og egenkapitalinstrumenter betydelig. Dette skyldes delvis en strategisk overføring av Skeie teknologi sin aksjeportefølje, men også en generell sterk underliggende verdiutvikling i porteføljen. Porteføljen, som forvaltes av selskapets egne forvaltere, er likvid og veldiversifisert, og posisjonerer selskapet godt for nåværende og fremtidige muligheter.

Skeie eiendom

Skeie eiendoms spesialiserer seg på å utvikle moderne og bærekraftige bolig- og næringsbygg. Med fokus på strategisk beliggenhet, sikter selskapet mot langsiktig verdi i både salg og utleie. Fjorårets høydepunkt i porteføljen var næringsbygget Lumber 4, som ble prisbelønnet med Årets Byggepris i Agder og nasjonal pris som Årets Trebygger i 2023. Skeie eiendom innehar en majoritetsandel på 51% av Lumber AS med en betydelig bolig- og næringsportefølje under bygging og regulering i Vågsbygd, Kristiansand. Selskapet har utover dette en betydelig portefølje, inkludert prosjekter som Marvika Atrium og Roligheden Panorama, samt utviklings eiendommer i Mandal og Farsund. Selskapet eier også sentrale næringslokaler i Kristiansand, og har et samlet utleieareal på 50.000 kvm.

Hvert av datterselskapene var sterkt medvirkende i å forme et robust **Skeiegruppen** gjennom 2023, og har et felles mål om å fortsette å fokusere på innovasjon, bærekraftig vekst og økonomisk lønnsomhet i 2024 og videre fremover.





ØKONOMISK GJENNOMGANG

Årsregnskap

Skeiegruppens resultater i 2023 reflekterer en betydelig forbedring med et positivt resultat før skatt for konsernet på 107,8 millioner kroner, opp fra et negativt resultat på -81,5 millioner kroner i 2022. Denne positive utviklingen skyldes hovedsakelig økning i driftsinntekter til 433,0 millioner kroner, opp fra 346,9 millioner kroner året før, kombinert med lavere driftskostnader som falt til 296,7 millioner kroner fra 411,8 millioner kroner i 2022. Driftsresultatet styrket seg dermed til 136,4 millioner kroner fra -64,8 millioner kroner i 2022.

Bidraget fra verdipapirer var netto positivt med 88,1 millioner kroner i 2023 mot et tap på -111,2 millioner kroner foregående år. Leieinntektene økte med 13,0% til totalt 60,8 millioner kroner, i hovedsak som følge av økt utbudt leieareal og generell oppgang i leieprisene. Utbytte og renteinntekter viste oppgang, grunnet generell renteoppgang og en sterk dividende-yield i aksjeporteføljen. Andre driftsinntekter vokste til 198,0 millioner kroner, hovedsakelig fra bruttosalg av leiligheter og båtplasser, mens tilsvarende prosjekt- og varekostnader økte til 163,3 millioner kroner. Nedgangen i driftskostnadene er i hovedsak drevet av lang lavere verdireduksjon på verdipapirer, som vist i netto bidrag fra verdipapirer.

Et høyere rente- og gjelds nivå førte til økte rentekostnader tilsvarende 24,0 millioner kroner, opp fra 13,9 millioner kroner i fjor. Inflasjonsjustering av leieinntekter, samt fastrentekontrakter, dempet effekten av renteoppgangen.

For morselskapet var resultatet før skatt 164,3 millioner kroner, en endring fra forrige års negative resultat på -209,6 millioner kroner. Dette betydelige løftet på 373,9 millioner kroner skyldes hovedsakelig tilbakeføringen av fjorårets nedskrivninger av selskapets verdier i datterselskapene Skeie kapital og Skeie teknologi.

For datterselskapene har vi følgende regnskapsmessige resultater for hhv 2023 og 2022.

Regnskapsmessig resultat før skatt	2023 (NOKm)	2022 (NOKm)
Skeie teknologi	-41,5	0,6
Skeie eiendom mor (konsern)	-7,6 (13,0)	1,6 (10,2)
Skeie kapital	108,9	-114,3

Regnskapet før skatt viser en markant forbedring for både morselskapet og Skeiegruppen som konsern, med henholdsvis en økning på 373,9 millioner og 189,3 millioner som følge av økte inntekter og lavere driftskostnader.



ØKONOMISK GJENNOMGANG

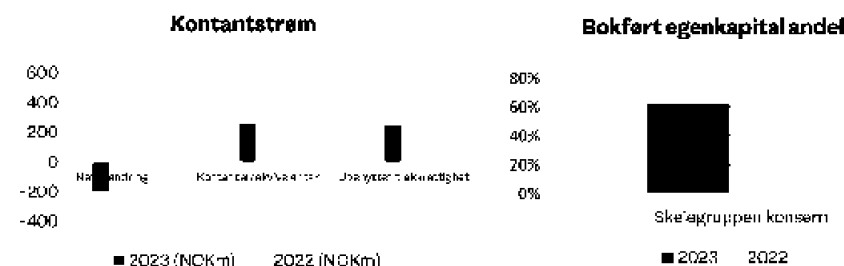
Egenkapital og kontantstrøm

Årsregnskapet for **Skeie teknologi** reflekterer ikke underliggende markedsverdier i selskapets anleggsaksjer, herunder børsnoterte Nekar som hadde en verdioppgang på 99 millioner kroner i 2023. Nedskrivninger i porteføljeselskap og driftskostnader medførte negativt resultat for Skeie teknologi. Ulik behandling av tilknyttede selskaper i Skeie teknologi og i Skeiegruppen konsern gjør at resultat før skatt for konsernformål således er -3,8 millioner kroner for 2023.

Skeie eiendom er organisert som eget underkonsern og har et regnskapsmessig resultat som kun viser aktiviteten til morselskapet og ikke til det samlede eiendomskonsernet. Likevel reflekteres virksomheten til Skeie eiendom fullt ut innenfor Skeiegruppens samlede konsernregnskap.

For **Skeie kapital** stemmer det regnskapsmessige resultatet for 2023 godt overens med det verdijusterte resultat som omtales senere.

Konsernet hadde en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 på -303,8 millioner kroner og en samlet negativ kontantstrøm på -193,5 millioner kroner, slik at beholdning av kontanter ved årets slutt utgjorde 250,0 millioner kroner. Nedgangen skyldes i hovedsak kapitalbinding i eiendomsprosjekter og kjøp av verdipapirer.



Konsernets bokførte egenkapital er på 1 858,8 millioner kroner tilsvarende 81,8%, en reduksjon fra 67,7% fra forrige år, hovedsakelig på grunn av økt byggelån i Lumber AS' utviklingsprosjekter frem til ferdigstillelse og oppgjør.

Styret foreslår at det for morselskapet for 2023 avsettes 62,5 millioner kroner i utbytte til selskapets aksjonærer. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på 166,6 millioner kroner:

Avsatt til utbytte:	62 500 000 kroner
<u>Overført annen egenkapital:</u>	<u>104 082 562 kroner</u>
Sum overført og disponert:	166 582 562 kroner

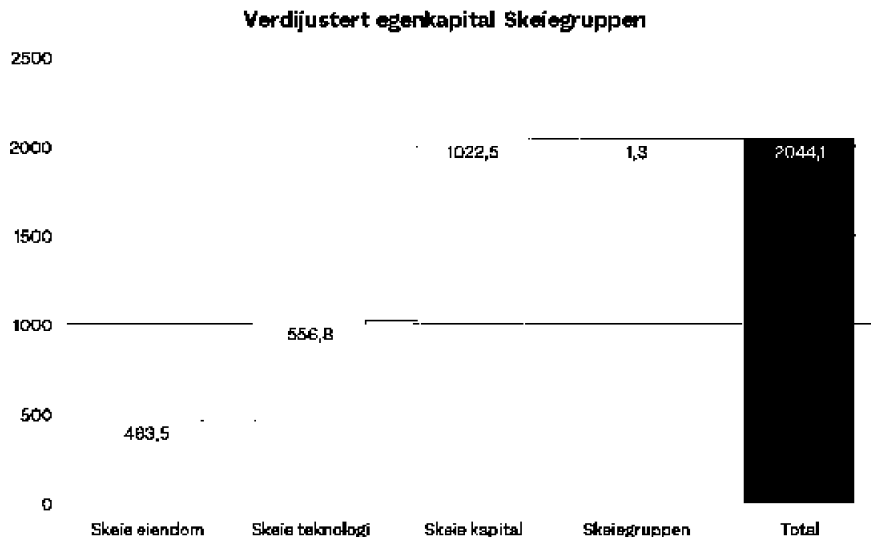


ØKONOMISK GJENNOMGANG

Verdijustert egenkapital og resultat

Skeiegruppen hadde ved utgangen av 2023 en **verdijustert egenkapital** * på 2 044,1 millioner kroner, en nedgang på 40,4 millioner kroner fra 2022 som hovedsakelig skyldes betydelig lavere markedsverdier på eiendommer. Inkludert i denne endringen ligger også utbytte for 2022 på 66,7 millioner kroner utbetalt i 2023. Utbytte på 62,5 millioner kroner avsatt for 2023, samt enkelte konsernbidrag, er ikke inkludert, da disse ikke påvirker verdiene totalt for Skeiegruppens datterselskaper.

Den verdijusterte egenkapitalen per 31.12.2023 er fordelt som følger:



(*) Verdijustert resultat og egenkapital er beregnet av uavhengig tredjepart. Verdijusterte tall er ikke reviderte og er heller ikke en del av konsernets årsregnskap.

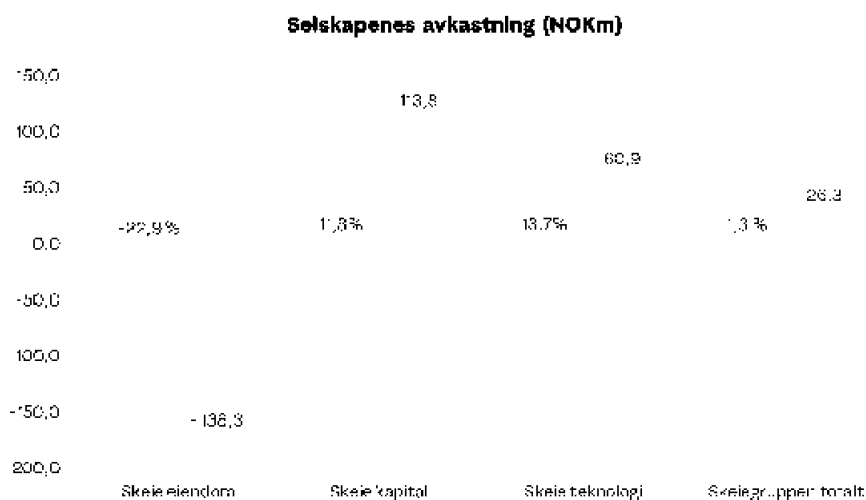
Skeie kapital utgjør om lag 50% av Skeiegruppens verdijusterte egenkapital, dette også etter at midler er overført til Skeie teknologi som del av Skeiegruppens overordnede strategien.





ØKONOMISK GJENNOMGANG

Avkastningen på den verdjusterte egenkapitalen justert for utbytte var positiv med 1,3%, tilsvarende 26,3 millioner kroner. Avkastningen fordelte seg på følgende vis mellom datterselskapene:



Skeie teknologi har hatt økning i verdjustert egenkapital som følge av verdiveksti børsnoterte Nekar i tillegg til kapitaltilførsel fra Skeie kapital. Porteføljen genererte en avkastning på 13,7%, tilsvarende 60,9 millioner kroner. Selskapet har aktivt fulgt opp nye muligheter gjennom året og har gjennomført strategiske investeringer i blant annet Metizoft og Seagems group. 2024 har startet med økt dealflow og investering i AquaRobotics, som viderefører den positive trenden fra fjoråret.

Skeie kapital hadde en verdjustert egenkapitalavkastning på 11,8% i 2023, tilsvarende 113,8 millioner kroner. Størstedelen av denne avkastningen stammer fra aksjeporteføljen, hvor egenforvaltede aksjer alene stod for en avkastning på over 26,6%. Videre har høyere rentenivåer ført til at inntektene fra rente- og obligasjonsporteføljen har økt betraktelig





ØKONOMISK GJENNOMGANG

Skeie eiendom opplevde en nedgang i verdjustert egenkapital i 2023 med en avkastning på -22,9%, tilsvarende -138,3 millioner kroner. Resultatet er likevel i tråd med forventningene gitt den betydelige og raske økningen i rentenivåene i både 2022 og 2023, med tilhørende høyere yieldkrav og risikopremier. På tross av disse markedscondisjonene opprettholdt selskapet en sterk underliggende drift med solide leietakere, samt en utleiegrad på over 95%.

I tillegg har Skeie eiendom gjort betydelig innsats i utviklingen av nye boliger, spesielt på Lumber Amalienborg Brygge Trinn 2, hvor 99 leiligheter nærmer seg ferdigstillelse i slutten av 2024. Selv i et utfordrende marked i 2023 ble tredje kvartal det sterkeste salgskvartalet siden prosjektets begynnelse. Til tross for markedets utfordringer, ble prosjektet Marvika Atrium lansert i begynnelsen av 2024, med 51 leiligheter til salgs i prosjektets første byggetrinn.

Confidential, olsen, Svein Gunnar, 02.05.2024 12:21:19



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

Document ID:
AC55A09669734A20B752EC7F0CB40D07



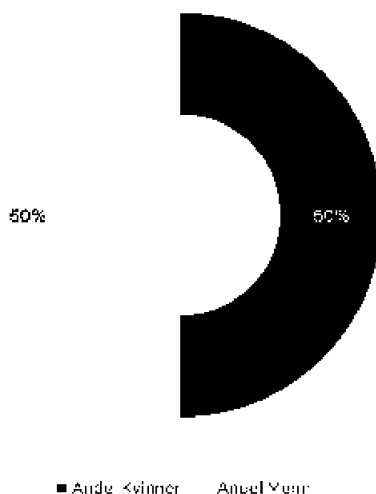
BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Bærekraft og samfunnsansvar er viktige verdier i Skeiegruppen, og vi jobber blant annet målrettet med energieffektivisering i alle ledd i Skeie eiendom sin virksomhet og et økende ESG-fokus som vurderingsgrunnlag for investeringer i Skeie teknologi. En omfattende bærekraftstrategi for hele konsernet vil bli utarbeidet i løpet av 2024.

Konsernet hadde 15 årsverk fordelt på 16 ansatte i 2023, og opplevde et lavt sykefravær uten behov for tilrettelegging eller andre tiltak. Styrene i morselskapet og datterselskapene har etter strukturelle endringer og tilføring av nye eksterne medlemmer oppnådd kjønnsbalanse mellom kvinner og menn.

Vi har tegnet ansvarsforsikring for konsernets styre og ledelse, og vår drift medfører ingen forurensning eller utslipp av betydning. I utbyggingsprosjekter prioriterer vi miljøhensyn, spesielt med tanke på energiforbruk, avfallshåndtering og bruk av materialer, og vi er alltid oppmerksomme på lokalbefolkningens interesser.

Styresammensetning i Skeiegruppen og datterselskapene



BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Skeiegruppen er opptatt av selskapsstyring, samfunn og miljø (ESG). Som en del av vår nye eierstrategi, har vi initiert et omfattende bærekraftsprosjekt. Måleter å videreutvikle og innarbeide disse prinsippene i alle våre datterselskaper. Skeie eiendom har allerede oppnådd merkbare resultater innen dette feltet, anerkjent ved å vinne Årets trebyggeri.

I tråd med Åpenhetsloven, som trådte i kraft i 2022, er vi i forkant av det lovpålagte med å evaluere og videreutvikle våre prosedyrer. Dette inkluderer kartlegging av faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til vår virksomhet og leverandørkjede. Vårt arbeid har vakt oppmerksomhet og førte til samarbeid med ledende nasjonale aktører. De ulike stegene i prosessen som er lagt til grunn for arbeidet med åpenhetsloven er vist nedenfor



og selve redegjørelsen er tilgjengelig på selskapets nettside www.skeiegruppen.no

Skeiegruppen er bevisst på vår virksomhets betydning, både lokalt og nasjonalt. Vi har en lang tradisjon for å skape arbeidsplasser, og samarbeider med over 400 leverandører. Våre porteføljeselskaper tilbyr et betydelig antall arbeidsplasser, og vi er stolte over vår høye leietaker tilfredshet.

Vi ser frem til å fortsette med å bidra positivt til samfunnet og miljøet, og samtidig skape verdier for våre aksjonærer. Som en del av denne innsatsen, har vi startet utforming og implementering av et felles verdigrunnlag på tvers av hele Skeiegruppen.





RISIKO OG FREMTIDSUTSIKTER

Skeiegruppen navigerer ulike risikoer i sine datterselskaper, herunder strategisk-, finansiell-, markeds-, kreditt- og operasjonell risiko.

Vår største strategiske risiko er knyttet til overordnet allokering av aktiva. Dette håndteres av ledelsen og styrene, gjennom en dynamisk strategiplan som tar hensyn til ønsket risikoprofil.

Finansiell risiko er primært relatert til finansmarkedenes svingninger, forsterket av økt aksjeeksponering gjennom 2023, med begrenset valutarisiko. Finansiell risiko påvirker også kundefordringer og rentebærende gjeld. Risiko for renteendring motvirkes med en sikringsgrad på 40% for langsiktig gjeld.

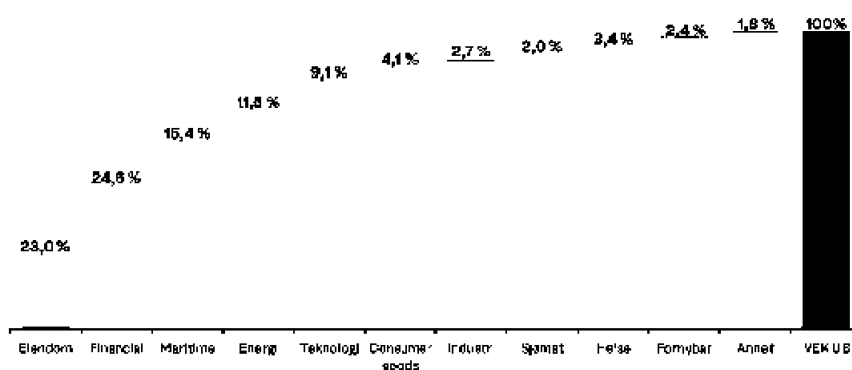
Markedsrisiko er i hovedsak knyttet til endringer i eiendomsmarkedet gjennom konsernets investeringer i datterselskaper, herunder ledighet i selskapenes eiendomsporteføljer, omsetningsbasert leienivå, samt inflasjon og ikke minst boligprisutvikling.

Kreditt risiko håndteres med en høykvalitets eiendomsportefølje og solide leietakere som oftest betaler forskuddsleie. Risikoen for kreditt tap er dermed lav. Ved leilighets salg sikrer megler oppgjør, og historiske kreditt tap har vært begrenset.

Operasjonell risiko, som tap fra interne prosesser eller systemfeil, anses som lav.

Styret anser selskapet og konsernets finansielle stilling ved utgangen av året som god. Likviditeten i konsernet er god, både som følge av en stor kontantbeholdning og ubenyttede trekkrettigheter, samt en omsettelig verdipapirportefølje.

Selskapets verdjusterte egenkapital på 2044 millioner kroner er bredt diversifisert på tvers av bransjer og sektorer.





RISIKO OG FREMTIDSUTSIKTER

Skeiegruppen er i lys av selskapets finansielle stilling og diversifiserte portefølje godt posisjonert til å møte de utfordringer og muligheter som ligger foran oss i 2024 og årene som kommer. Styret ser positivt på fremtiden og venter positiv avkastning på selskapets investeringer i 2024, men er samtidig oppmerksom på at slik forventninger beheftet med usikkerhet. Styret ser dette særlig i lys av vedvarende geopolitisk risiko.

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og i årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over Skeiegruppens resultat, eiendeler og gjeld, samt verdier og finansielle stilling, per utgangen av 2023.

Selskapets regnskap er avlagt under forutsetning for at fortsatt drift er tilstede, basert på selskapets soliditet og fremtidsutsikter.

Kristiansand 17. april 2024:

Sigurd Haavik
Styreleder

Bjarne Skeie
Styremedlem

Aud Skeie
Styremedlem

Trym Skeie
Styremedlem

Lena Skeie
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

