



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mariann Sveinsvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		33 944 222	28 499 806
Annen driftsinntekt			163 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 944 222</b>	<b>28 663 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 205 080	4 288 460
Lønnskostnad	2	19 363 357	17 833 796
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	648 070	368 365
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		150 418
Annen driftskostnad	2	3 814 469	4 048 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 030 975</b>	<b>26 689 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 913 247</b>	<b>1 973 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	9	750 000	2 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	40 394	14 650
Annen renteinntekt		6	1 011
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>790 400</b>	<b>2 015 661</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		25 923	52 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 923</b>	<b>52 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>764 477</b>	<b>1 963 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 677 724</b>	<b>3 937 043</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	644 140	433 761
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4	2 059 868	5 678 071
Avsatt til annen egenkapital	4	973 716	
Overført fra annen innskutt egenkapital	4		-2 174 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	946 636	1 009 788
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>946 636</b>	<b>1 009 788</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 976 405	2 046 357
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 976 405</b>	<b>2 046 357</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	200 000	200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 123 041</b>	<b>3 256 145</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	7 864 921	6 760 830
Andre kortsiktige fordringer		815 333	1 174 392
Konsernfordringer	6, 6, 6	5 468 560	5 995 003
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 148 814</b>	<b>13 930 225</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 858 405	4 835 881
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 858 405</b>	<b>4 835 881</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 007 219</b>	<b>18 766 106</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 130 260</b>	<b>22 022 251</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	6 582 128	4 522 260
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 682 128</b>	<b>4 622 260</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 094 178	1 120 463
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 094 178</b>	<b>1 120 463</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 776 306</b>	<b>5 742 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 187 141	1 858 553
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		2 711 374	2 537 574
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	2 640 857	6 715 476
Annen kortsiktig gjeld		4 814 583	5 167 926
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 353 954</b>	<b>16 279 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 353 954</b>	<b>16 279 529</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 130 260</b>	<b>22 022 251</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 615530

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariann Sveinsvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 912 672 778  
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		33 944 222	28 499 806
Annen driftsinntekt			163 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 944 222</b>	<b>28 663 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 205 080	4 288 460
Lønnskostnad	2	19 363 357	17 833 796
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	648 070	368 365
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		150 418
Annen driftskostnad	2	3 814 469	4 048 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 030 975</b>	<b>26 689 435</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 913 247</b>	<b>1 973 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	9	750 000	2 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	40 394	14 650
Annen renteinntekt		6	1 011
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>790 400</b>	<b>2 015 661</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		25 923	52 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 923</b>	<b>52 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>764 477</b>	<b>1 963 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 677 724</b>	<b>3 937 043</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	644 140	433 761
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4	2 059 868	5 678 071
Avsatt til annen egenkapital	4	973 716	
Overført fra annen innskutt egenkapital	4		-2 174 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>



Organisasjonsnr: 912 672 778  
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	946 636	1 009 788
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>946 636</b>	<b>1 009 788</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	1 976 405	2 046 357
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 976 405</b>	<b>2 046 357</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	200 000	200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 123 041</b>	<b>3 256 145</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	7 864 921	6 760 830
Andre kortsiktige fordringer		815 333	1 174 392
Konsernfordringer	6, 6, 6	5 468 560	5 995 003
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 148 814</b>	<b>13 930 225</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	2 858 405	4 835 881
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 858 405</b>	<b>4 835 881</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 007 219</b>	<b>18 766 106</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 130 260</b>	<b>22 022 251</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	6 582 128	4 522 260
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 682 128</b>	<b>4 622 260</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 094 178	1 120 463
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 094 178</b>	<b>1 120 463</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 776 306</b>	<b>5 742 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 187 141	1 858 553
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		2 711 374	2 537 574
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	2 640 857	6 715 476
Annen kortsiktig gjeld		4 814 583	5 167 926
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 353 954</b>	<b>16 279 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 353 954</b>	<b>16 279 529</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 130 260</b>	<b>22 022 251</b>



Organisasjonsnr: 912 672 778  
SKAGEN EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
21.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Deloitte.

Deloitte AS  
Strandsvingen 14 A  
NO-4032 Stavanger  
Norway

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

Til generalforsamlingen i Skagen Eiendomsforvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Skagen Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2M5UO-QXE37-EUUEP-BOUB3-MLJH3-D78ZW



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Skagen Eiendomsforvaltning AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Stavanger, 31. mai 2022  
Deloitte AS

**Bård Frøyland**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: 2M5UO-QXE37-EUUEP-BOU33-MLJH3-D78ZW



# PENNEO

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

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

## Bård Frøyland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-3047031

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-31 17:12:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2M5UO-QXE37-EUUEP-BCUB3-MLJH3-D78ZW

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



 BankID Signing  
Mariann Sveinsvoll  
2022-06-30

 BankID Signing  
Vegard Jakobsen  
2022-06-30

 BankID Signing  
Age Olsen Hodnefjell  
2022-06-30

 BankID Signing  
Linda Andersen Hegreberg  
2022-06-30

 BankID Signing  
Glenn Cato Myklebust  
2022-07-01

# Årsregnskap 2021

## Skagen Eiendomsforvaltning AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 912 672 778**



## Resultatregnskap Skagen Eiendomsforvaltning AS

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2021	2020
	Salgsinntekt	33 944 222	28 499 806
	Annen driftsinntekt	0	163 615
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>33 944 222</b>	<b>28 663 421</b>
	Varekostnad	7 205 080	4 288 460
2	Lønnskostnad	19 363 357	17 833 796
5	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	648 070	368 365
5	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	150 418
2	Annen driftskostnad	3 814 469	4 048 397
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>31 030 975</b>	<b>26 689 435</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>2 913 247</b>	<b>1 973 986</b>
	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
9	Inntekt på investering i datterselskap	750 000	2 000 000
6	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	40 394	14 650
	Annen renteinntekt	6	1 011
	Annen rentekostnad	25 923	52 604
	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>764 477</b>	<b>1 963 057</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>3 677 724</b>	<b>3 937 043</b>
8	Skattekostnad på ordinært resultat	644 140	433 761
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
	<b>Årsresultat</b>	<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>
	<b>Overføringer</b>		
4	Avsatt konsernbidrag	2 059 868	5 678 071
4	Avsatt til annen egenkapital	973 716	0
4	Overført fra annen innskutt egenkapital	0	-2 174 789
	<b>Sum overføringer</b>	<b>3 033 584</b>	<b>3 503 282</b>



**Balanse pr. 31. desember**  
**Skagen Eiendomsforvaltning AS**

Note	Eiendeler	2021	2020
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
8	Utsatt skattefordel	946 636	1 009 788
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>946 636</b>	<b>1 009 788</b>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
5	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1 976 405	2 046 357
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1 976 405</b>	<b>2 046 357</b>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
9	Investeringer i datterselskap	200 000	200 000
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>3 123 041</b>	<b>3 256 145</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
6	Kundefordringer	7 864 921	6 760 830
	Andre kortsiktige fordringer	815 333	1 174 392
6	Fordring på selskap i samme konsern	2 658 692	316 932
6	Fordring utbytte	750 000	0
6	Fordring konsernbidrag	2 059 868	5 678 071
	<b>Sum fordringer</b>	<b>14 148 814</b>	<b>13 930 225</b>
7	Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 858 405	4 835 881
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>17 007 219</b>	<b>18 766 106</b>
	<b>Sum eiendeler</b>	<b>20 130 260</b>	<b>22 022 251</b>



**Balanse pr. 31. desember**  
**Skagen Eiendomsforvaltning AS**

Note	Egenkapital og gjeld	2021	2020
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
3, 4	Aksjekapital	100 000	100 000
4	Annen innskutt egenkapital	6 582 128	4 522 260
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 682 128</b>	<b>4 622 260</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
4	Annen egenkapital	2 094 178	1 120 463
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 094 178</b>	<b>1 120 463</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 776 306</b>	<b>5 742 722</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
6	Leverandørgjeld	1 187 141	1 858 553
	Skyldig offentlige avgifter	2 711 374	2 537 574
6	Skyldig konsernbidrag	2 640 857	6 715 476
	Annen kortsiktig gjeld	4 814 583	5 167 926
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 353 954</b>	<b>16 279 529</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>11 353 954</b>	<b>16 279 529</b>
	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>20 130 260</b>	<b>22 022 251</b>

31.05.2022  
Stavanger,.....  
Styret i Skagen Eiendomsforvaltning AS

Åge Olsen Hodnefjell  
styreleder

Mariann Sveinsvoll  
styremedlem

Glenn Cato Myklebust  
styremedlem

Vegard Jakobsen  
daglig leder

Linda Andersen Hegreberg  
daglig leder



## Skagen Eiendomsforvaltning AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

#### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

#### Inntekter

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

#### Kostnader

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

#### Skatter

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

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



## Skagen Eiendomsforvaltning AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 2 Lønnskostnader mv.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	14 042 804	13 712 323
Arbeidsgiveravgift	2 233 557	2 005 422
Pensjonskostnader	1 108 845	1 078 393
Innleid arbeidskraft	1 290 868	1 010 854
Andre lønnsrelaterte ytelser	687 283	26 804
<b>Sum</b>	<b>19 363 357</b>	<b>17 833 796</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 21 årsverk.

#### Pensjonsforpliktelser

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

#### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagen Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
IKM Eiendom AS	100	100	100

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



Skagen Eiendomsforvaltning AS

Noter til regnskapet 2021

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2021</b>	100 000	4 522 260	1 120 463	5 742 722
<b>Årets endring i egenkapital</b>				
Årets resultat			3 033 584	3 033 584
Konsernbidrag mottatt		2 059 868		2 059 868
Konsernbidrag avgitt		-2 059 868		-2 059 868
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>4 522 260</b>	<b>4 154 046</b>	<b>8 776 306</b>

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	5 279 353
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	578 118
= <b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>5 857 471</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	3 730 648
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21	150 418
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	3 881 066
= <b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>1 976 405</b>
Årets ordinære avskrivninger	648 070
Økonomisk levetid	3 - 5 år
Avskrivningsplan	20 % - 33 %

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 484 772	1 621 393	2 658 692	0
<b>Sum</b>	<b>2 484 772</b>	<b>1 621 393</b>	<b>2 658 692</b>	<b>0</b>

	Fordring utbytte		Fordring konsernbidrag	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	750 000	0	2 059 868	5 678 071
<b>Sum</b>	<b>750 000</b>	<b>0</b>	<b>2 059 868</b>	<b>5 678 071</b>

	Leverandørgjeld		Skyldig konsernbidrag	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	396 070	38 019	2 640 857	6 715 476
<b>Sum</b>	<b>396 070</b>	<b>38 019</b>	<b>2 640 857</b>	<b>6 715 476</b>



## Skagen Eiendomsforvaltning AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 7 Bankinnskudd

I posten inngår kr. 765 644 bundne midler innestående på skattetrekkskonto.

#### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	580 988	1 037 405
Endring i utsatt skattefordel	63 152	-603 644
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>644 140</b>	<b>433 761</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 677 724	3 937 043
Permanente forskjeller	-749 812	-1 965 403
Endring i midlertidige forskjeller	-287 056	2 743 837
Avgitt konsernbidrag	-2 640 855	-4 715 476
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	580 989	1 037 405
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-580 989	-1 037 405
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 677 724	3 937 043
Beregnet skatt av resultat før skatt	809 099	866 150
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-164 959	7 611
<b>Sum</b>	<b>644 140</b>	<b>873 761</b>
Effektiv skattesats	17,5 %	22,2 %

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 146 305	-1 275 342	-129 037
Avsetninger mv	-3 156 587	-3 314 606	-158 019
<b>Sum</b>	<b>-4 302 892</b>	<b>-4 589 948</b>	<b>-287 056</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-4 302 892</b>	<b>-4 589 948</b>	<b>-287 056</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-946 636</b>	<b>-1 009 788</b>	<b>-63 152</b>



## Skagen Eiendomsforvaltning AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

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

<b>Firma</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>Egenkapital i følge siste årsregnskap</b>	<b>Årsresultat i følge siste årsregnskap</b>
Skagen Eiendomsdrift AS	100 000	1 207 726	742 557
Facility Partner AS	100 000	1 253 454	375 471
<b>Sum</b>	<b>200 000</b>		

#### Transaksjoner med datterselskap

I løpet av 2021 har Skagen Eiendomsforvaltning AS solgt tjenester til Skagen Eiendomsdrift AS for kr. 8 994 251 eks. mva, og til Facility Partner AS for 666 364 eks. mva.

#### Note 10 Pantstillelser og garantier mv.

Selskapene i konsernet er solidarisk ansvarlig for totalt bevilgningsbeløp på kr 420 626 523 for finansiering av eiendomsinvesteringer.

#### Note 11 Hendelser etter balansedagen

Selskapet og IKM Invest konsernet har i 2021 ikke vært vesentlig påvirket av koronapandemien.

I februar 2022 invaderte Russland Ukraina og startet en krig som fortsatt pågår. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet har selskapet og IKM Invest konsernet ikke vært vesentlig påvirket av dette.