



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	939 099 727
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKEIE EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rådhusgata 3 4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tom Christian Bredesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	8 485 836	3 480 741
Annen driftsinntekt			94 031
Sum inntekter		8 485 836	3 574 772
Kostnader			
Varekostnad		229 597	26 245
Lønnskostnad	3	-672 826	10 354 051
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	2, 3	14 424 544	9 752 451
Sum kostnader		13 981 315	20 132 747
Driftsresultat		-5 495 479	-16 557 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 970 758	24 728 991
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		490 000	-50 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 949 093	3 088 300
Annen renteinntekt		3 026 972	3 260 716
Annen finansinntekt		6 975	
Sum finansinntekter		8 443 798	31 028 007
Rentekostnad til foretak i samme konsern		675 089	690 297
Annen rentekostnad		657 000	
Annen finanskostnad			1 107 286
Sum finanskostnader		1 332 089	1 797 582
Netto finans		7 111 708	29 230 425
Ordinært resultat før skattekostnad		1 616 230	12 672 449
Skattekostnad på resultat	4	9 526	-2 315 162
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 606 704	14 987 611
Årsresultat		1 606 704	14 987 611



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 606 704	14 987 611
Totalresultat		1 606 704	14 987 611
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	17 100 000	4 800 000
Overført til/fra annen egenkapital	5	-15 493 296	10 187 611
Sum overføringer og disponeringer		1 606 704	14 987 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	6		
Konsesjoner, patenter o.l.	6		
Utsatt skattefordel	4	13 108 051	21 315 803
Goodwill	6		
Sum immaterielle eiendeler		13 108 051	21 315 803
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	197 873	197 873
Sum varige driftsmidler		197 873	197 873
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	207 577 242	230 464 885
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	51 879 778	52 634 531
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 674 691	603 191
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	4 748 708	4 092 000
Andre langsiktige fordringer	9	5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 880 419	292 794 607
Sum anleggsmidler		285 186 344	314 308 283
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	522 463	517 707
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	44 317 058	1 258 147
Konsernfordringer	8, 9	53 888 999	56 859 923
Sum fordringer		98 728 520	58 635 777
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	37 444 114	70 049 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 444 114	70 049 748
Sum omløpsmidler		136 172 634	128 685 525
SUM EIENDELER		421 358 977	442 993 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	2 668 200	2 668 200
Overkurs	5	25 620 515	25 620 515
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	334 829 759	350 323 055
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		334 829 759	350 323 055

Sum egenkapital

363 118 474 **378 611 770**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser	9	12 281 674	18 885 609
Sum avsetninger for forpliktelser		12 281 674	18 885 609

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	8, 9	16 710 559	19 893 298
Sum annen langsiktig gjeld		16 710 559	19 893 298

Sum langsiktig gjeld

28 992 233 **38 778 907**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	1 372 556	2 014 975
Betalbar skatt	4		
Utbytte		17 100 000	4 800 000
Kortsiktig konserngjeld	8, 9	9 402 759	11 550 297
Annen kortsiktig gjeld	8	1 372 956	7 237 858
Sum kortsiktig gjeld		29 248 270	25 603 130
Sum gjeld		58 240 503	64 382 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 358 977	442 993 808



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Skeie Eiendom AS - Årsrapport 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Holtskog, Trygve	BANKID	2023-04-17 10:58 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2023-04-17 10:16 GMT+02
Skeie, Lena	BANKID	2023-04-16 15:31 GMT+02
Moe, Peter Johan	BANKID MOBILE	2023-04-14 16:53 GMT+02
Skeie, Stina	BANKID MOBILE	2023-04-14 16:42 GMT+02
Bredesen, Tom Christian	BANKID MOBILE	2023-04-19 12:15 GMT+02
Skeie, Trym	BANKID MOBILE	2023-04-17 13:41 GMT+02
Skeie, Bjarne	BANKID MOBILE	2023-04-17 13:39 GMT+02



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

External reference: 4CAA1bA11/6B49E28FD5E84884F-11/1A



Årsregnskap 2022

**Skeie Eiendom
AS**

Org.nr.:939 099 727



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

Document ID:
4CAA15A1145B40E28FD0E94224F1171A

Styrets Årsberetning 2022

Skeie Eiendom AS

Skeie Eiendom er lokalisert i Kristiansand kommune og driver sin virksomhet derfra.

Selskapets virksomhet er å eie og å leie ut forretningseiendommer, herunder også utvikling og salg av eiendommer, samt å delta aktivt på eiersiden i både bolig- og næringsprosjekter. Selskapets investeringer er i hovedsak i form av aksjer og fordringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. I tillegg eide selskapet pr utgangen av året en tomt direkte. Virksomheten utøves kun i Norge.

Virksomheten er organisert som et konsern med morselskapet Skeie Eiendom AS og med tilhørende hel- og deleide selskaper. Det utarbeides likevel ikke eget konsernregnskap da Skeie Eiendom selv inngår i konsernet Skeiegruppen AS.

Selskapet har gjennom 2022 ikke hatt egne ansatte. Alle interne tjenester kjøpes fra søsterselskapet Skeie Group AS mot en årlig godtgjørelse gjennom egen managementavtale. Godtgjørelsen dekker alle tjenester som er nødvendig for å drifte selskapet, samt utføre alle forpliktelser og oppfølginger selskapet har påtatt seg både gjennom avtaler, herunder også for å ivareta selskapets investeringer.

Styret i Skeie Eiendom har i 2022 bestått av syv personer, hvorav tre er kvinner. Styret har som holdning at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Skeiegruppen som konsern har tegnet ansvarsforsikring med dekning inntil NOK 75 m for selskapets styre og ledelse. Skeie Eiendom inngår i denne forsikringen.

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet ut over hva som er vanlig for denne type virksomhet. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Skeie Eiendom er eksponert for flere typer risikoer i sin virksomhet, herunder markedsrisiko, kredittrisiko og finansiell risiko.

Skeie Eiendom er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet gjennom sine investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, herunder ledighet i selskapenes eiendomsporteføljer, omsetningsbasert leienivå, samt inflasjon og boligprisutvikling. Eiendomsmarkedet for næringsbygg i Kristiansand har i 2022 vist en svakt negativ utvikling med marginalt økte yielder på sentrale eiendommer, dette til tross for en sterk oppgang i leienivå som følge av inflasjonsjusteringer. Tiltagende inflasjon og oppgang i rentenivå, samt økt geopolitisk usikkerhet, særlig som følge av Russlands invasjon av Ukraina i februar 2022, har påvirket alle deler av markedene i 2022. Boligmarkedet i landsdelen har likevel vist en positiv prisutvikling for året sett under ett.

Sterk oppgang i verdens energi priser har også påvirket det norske markedet, og Skeie Eiendom har sterkt og tiltagende fokus på miljø og energieffektive løsninger angående sine eiendommer og prosjekter.



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FDC0E84224F1171A



Selskapet kartlegger og vurderer faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter og tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede i tråd med innføringen av åpenhetsloven. Selskapet vil senest i løpet av juni 2023 offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav for dette på selskapets hjemmeside www.skeieeiendom.no.

Skeie Eiendom har gitt kreditt til sine datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapets kredittrisiko anses som begrenset. I tillegg er selskapet direkte eksponert mot renteendringer i forbindelse med rentesikringskontrakter. Risikoen anses som moderat all den tid det forventes oppgang i rentenivået, som isolert sett vil gi positiv effekt for selskapet, og eksponeringens størrelse er avtagende gjennom året. Selskapet fikk i 2022 et resultat på NOK 1,6 m før skatt, der tilsvarende resultat for 2021 var NOK 12,7 m. Selskapets resultat for 2022 kommer i hovedsak som salgs- og finansinntekter og kostnader tilknyttet drift. Jf note 1, 2 og 3 til årsregnskapet.

Egenkapitalen ble redusert fra NOK 378,6 m i 2021 til NOK 363,1 m for 2022. Dette tilsvarer en egenkapitalandel i 2022 på 86,2 %, som er en økning fra 85,5 % i 2021. Kontanter og bankinnskudd i selskapet utgjorde ved utgangen av 2022 NOK 37,4 m, mot NOK 70,0 m ved utgangen av 2021. Selskapet hadde i 2022 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK -6,7 m. Selskapet hadde negativ kontantstrøm knyttet til investeringsaktiviteter på NOK -0,8 m, og en kontantstrøm knyttet til finansieringsaktiviteter på NOK -25,1 m. Likviditeten i selskapet er god, og det forventes en minst tilsvarende god likviditetssituasjon i 2023.

Styret anser selskapets finansielle stilling ved utgangen av året som god. Det er ikke inntruffet vesentlige hendelser etter årets utgang. Styret venter positiv avkastning på selskapets investeringer i 2023, men er samtidig oppmerksom på at slik forventning er beheftet med usikkerhet. Styret ser dette særlig i lys av økende geopolitisk uro, samt et høyere rentenivå i kombinasjon med lavere forventet økonomisk vekst.

Styret foreslår at det for 2022 avsettes NOK 17,1 m i utbytte til selskapets aksjonærer. Styret foreslår at årsresultatet i selskapet for 2022 på NOK 1.606.704 disponeres slik:

Avsatt til utbytte	NOK	17.100.000
Overført fra annen EK	NOK	15.493.296

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og i årsregnskapet med noter gir en rettvissende oversikt over Skeie Eiendoms eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. utgangen av året.

Kristiansand 30. mars 2023

Aud Skeie Styrets leder	Bjarne Skeie Styremedlem	Trym Skeie Styremedlem
Stina Skeie Styremedlem	Lena Skeie Styremedlem	Trygve Holtskog Styremedlem
Peter Moe Styremedlem		Tom Chr Bredesen Daglig leder



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FD0E84224F1171A



RESULTATREGNSKAP

SKEIE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1, 2	8 485 836	3 480 741
Annen driftsinntekt		0	94 031
Sum driftsinntekter		8 485 836	3 574 772
Varekostnad		229 597	26 245
Lønnskostnad	3	-672 826	10 354 051
Annen driftskostnad	2, 3	14 424 544	9 752 451
Sum driftskostnader		13 981 315	20 132 747
Driftsresultat		-5 495 479	-16 557 975
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		1 970 758	24 728 991
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		490 000	-50 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 949 093	3 088 300
Annen renteinntekt		3 026 972	3 260 716
Annen finansinntekt		6 975	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		675 089	690 297
Annen rentekostnad		657 000	0
Annen finanskostnad		0	1 107 286
Resultat av finansposter		7 111 708	29 230 425
Resultat før skattekostnad		1 616 230	12 672 449
Skattekostnad på resultat	4	9 526	-2 315 162
Resultat		1 606 704	14 987 611
Årsresultat		1 606 704	14 987 611
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	5	17 100 000	4 800 000
Overført til/fra annen egenkapital	5	-15 493 296	10 187 611
Sum overføringer		1 606 704	14 987 611

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 2



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

Document ID:
4CAA5A1148B40E28FDC0E84224F1171A



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	13 108 051	21 315 803
Sum immaterielle eiendeler		13 108 051	21 315 803
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	197 873	197 873
Sum varige driftsmidler		197 873	197 873
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	7	207 577 242	230 464 885
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	51 879 778	52 634 531
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 674 691	603 191
Lån til tilknyttet selskap	8, 9	4 748 708	4 092 000
Andre langsiktige fordringer	9	5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 880 419	292 794 607
Sum anleggsmidler		285 186 344	314 308 283
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8, 9	522 463	517 707
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	44 317 058	1 258 147
Konsernfordringer	8, 9	53 888 999	56 859 923
Sum fordringer		98 728 520	58 635 777
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	37 444 114	70 049 748
Sum omløpsmidler		136 172 634	128 685 525
Sum eiendeler		421 358 977	442 993 808

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 3



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FD0E84224F1171A



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 11	2 668 200	2 668 200
Overkurs	5	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	334 829 759	350 323 055
Sum opptjent egenkapital		334 829 759	350 323 055
Sum egenkapital		363 118 474	378 611 770
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	12 281 674	18 885 609
Sum avsetning for forpliktelser		12 281 674	18 885 609
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8, 9	16 710 559	19 893 298
Sum annen langsiktig gjeld		16 710 559	19 893 298
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	1 372 556	2 014 975
Utbytte		17 100 000	4 800 000
Konserngjeld	8, 9	9 402 759	11 550 297
Annen kortsiktig gjeld	8	1 372 956	7 237 858
Sum kortsiktig gjeld		29 248 270	25 603 130
Sum gjeld		58 240 503	64 382 037
Sum egenkapital og gjeld		421 358 977	442 993 808

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 4



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

Document ID:
4CAA5A1145B40E28FD0E94224F1171A



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS
Kristiansand, 30.03.2023
Styret i Skeie Eiendom AS

Aud Henny Skeie
styreleder

Bjarné Egill Skeie
styremedlem

Peter Johan Moe
styremedlem

Lena Skeie
styremedlem

Stina Skeie
styremedlem

Trym Skeie
styremedlem

Trygve Holtskog
styremedlem

Tom Christian Bredeesen
administrerende direktør

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 5



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

Document ID:
4CAA5A1148B40E28F00E94224F1171A



Skeie Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 616 230	12 672 449
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler (inkl. DS og TS)*	0	1 245 857
Inntektsført konsernbidrag/utbytte/rea DS og TS	-2 460 758	-10 324 848
Reversert nedskrivning aksjer i DS	0	-15 600 000
Endring i kundetordringer	-4 756	1 541 912
Endring i leverandørgjeld	-642 419	-1 391 578
Endring i andre Udsavgrensningsposter	-5 190 977	5 426 586
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 682 680	-6 429 622
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Tilført ved fusjon med datterselskap	0	10 731 100
Utbetaling ved kjøp av aksjer i DS	-2 586 800	-15 022 567
Innbetaling lånefordringer / - utbetaling av lån	1 019 291	-39 525 666
Innbet., ved salg av aksjer / avgang datterselskap og tilknyttede selskap inkl utbytte og konsernbidrag	739 115	48 975 334
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-828 394	5 158 201
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger (-utbetalinger) langsiktig gjeld	-10 443 674	-14 999 901
Innbetalinger (-utbetalinger) kortiktig gjeld	-9 850 886	-1 615 840
Utbetaling av utbytte	-4 800 000	-3 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-25 094 560	-20 115 741
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-32 605 634	-21 387 162
Beholdning betalingsmidler ved periodens begynnelse	70 049 748	91 436 910
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	37 444 114	70 049 748
Ubenyttet trekkrettighet	0	0

* DS = Datterselskap, TS = Tilknyttet selskap



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

Document ID:
4CAA5A1145B40E28F00E94224F1171A



Regnskapsårsløpper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapspraksis. 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.

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres i regnskapsperioden under andre finansposter.

INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Leieinntekt innregnes lineært over leieperioden.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp regnskapsføres til nåverdi, og reverseres med tilsvarende skattesats i takt med periodisering av underliggende objekt.

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 regnskapsføres til nominelt beløp.

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 kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FD0E94224F1171A

Varige driftsmidler

Tornter 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 som 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. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak av for goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Ved nedskrivning av verdi av datterselskap besluttet solgt, hensyntas akkumulert omregningsdifferanse ved vurdering av nedskrivningsbeløp.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET 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 omlag 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

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

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. Det tas hensyn til periodisering av merverdi ved vurdering av opptjente resultater i eierperioden. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet 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 anleggfordringer, 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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet 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.



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

Document ID:
4CAA5A1145B40E28FD0E94224F1171A



SIKRING

Selskapet 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 mindreverdi på avtalen regnskapsføres mens en gevinst ikke regnskapsføres.

GJELD

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
Salgsinntekter	8 485 836	3 480 741
Leieinntekter	0	63 000
Andre driftsinntekter	0	31 031
Sum	8 485 836	3 574 772

All omsetning er i Norge.

Note 2 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

SELSKAPETS TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER: 2022

A) SALG AV VARER OG TJENESTER

Salg av tjenester	
- Datterselskap	8 130 154
- Andre selskap i samme konsern	15 400
- Tilknyttet selskap	330 000

B) KJØP AV VARER OG TJENESTER

Kjøp av tjenester	
- Selskap i samme konsern*	10 759 328

*Skeie Group AS, som er selskap i samme konsern, har fakturert selskapet for administrative tjenester; ledelse, regnskapstjenester, samt leie og felleskostnader.



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FD0E94224F1171A



Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	154 697	193 372	38 675
Avsetninger mv	-491 674	-7 752 609	-7 260 935
Andre forskjeller	-2 790 000	-2 139 000	657 000
Sum	-3 126 977	-9 692 237	-6 565 260
Innregnet avsatt utbytte	112 320	0	-112 320
Akkumulert fremførbart underskudd	-56 567 393	-87 197 776	-30 630 383
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-59 592 050	-96 890 013	-37 307 963

Utsatt skattefordel (22 %) -13 108 051 -21 315 803 -8 207 752

Årets skattekostnad

	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 616 230	12 672 449
Permanente forskjeller	-1 685 249	-23 104 112
Endring i midlertidige forskjeller	-6 565 260	-9 908 356
Mottatt konsernbidrag	37 264 662	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-30 630 383	0
Skattepliktig inntekt	0	-20 340 018

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	9 526	-2 315 162
Skattekostnad ordinært resultat	9 526	-2 315 162

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-8 364 839	-162 605
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	8 364 839	162 605
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Utsatt skattefordel er balanseført i selskapet ut fra en forventning om positive skattemessige resultater vurdert for skattekonsernet. Balanseføring av skattefordelen er basert på forventninger om fremtidige skattepliktige resultater. Det er knyttet vesentlig usikkerhet til disse estimatene.

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	2 668 200	25 620 515	350 323 055	378 611 770
Årets resultat	0	0	1 606 704	1 606 704
Avsatt utbytte	0	0	-17 100 000	-17 100 000
Egenkapital 31.12.2022	2 668 200	25 620 515	334 829 759	363 118 474



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FDCE94224F1171A



Note 6 Varige driftsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER	
	TOMTER	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2022	197 873	197 873
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	197 873	197 873
Akkumulerte avskrivninger	0	0
Bokført verdi per 31.12.2022	197 873	197 873

Tomt avskrives ikke.

Note 7 Datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	FORRETNINGS- KONTOR	EIER-/ STEMME ANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100 %)	BALANSEFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
Slottsquartalet AS	Kristiansand	100%	4 990 451	-4 032 046	74 523 057
Ægirsvei 2-6 AS	Kristiansand	100%	3 699 523	553 285	17 096 152
MAV Eiendom AS	Mandal	100%	-2 730 588	-339 119	923 967
Handelens Hus AS	Kristiansand	100%	22 647 518	1 939 101	54 333 566
Skeie Drift AS	Kristiansand	100%	137 004	-149 357	419 338
Lumber AS	Kristiansand	51%	4 927 937	8 143 401	57 490 843
Amalienborg Aveny AS	Kristiansand	100%	574 294	-481 489	1 765 000
Østre Strandgate 60b AS	Kristiansand	100%	-2 687 313	-1 943 375	10 000
Amalienborg Brygge Utbygging AS	Kristiansand	100%	504 514	5 602 875	1 000 000
Roligheden Panorama AS	Kristiansand	51%	20 055	-9 945	15 300
Balanseført verdi 31.12.2022					207 577 242
TILKNYTTET SELSKAPET					
MARVIKA HOLDING AS	Kristiansand	50%	-4 176 623	-7 376 115	2 603 191
Grenseveien 69 AS	Oslo	33%	209 334	1 486 295	50 000
Marvikahjørnet AS	Kristiansand	43%	-235 621	-151 125	21 500
Balanseført verdi 31.12.2022					2 674 691

Skeie Eiendom AS har i år avgitt konsernbidrag uten skatteeffekt til Amalienborg Aveny AS og Amalienborg Brygge Utbygging AS på henholdsvis kr 950 000 og kr 6 754 070. Dette er ført mot investering i balansen.



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

Document ID:
4CAA5A1143B40E28FD0E94224F1171A



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	499 610	455 931	105 768 777	109 803 392
Tilknyttet selskap	0	0	47 760 271	4 192 000
Sum	499 610	455 931	153 529 048	113 995 392

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	1 224 413	1 759 594	26 113 318	31 443 595
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	1 224 413	1 759 594	26 113 318	31 443 595

Note 9 Fordringer og gjeld

KUNDEFORDRINGER	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	522 463	61 776
Avsetning til tap på kundefordringer	0	455 931
Kundefordringer i balansen	522 463	517 707

FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR	2022	2021
Lån til konsernselskap	51 879 778	52 634 531
Lån til tilknyttede selskap	4 748 708	4 092 000
Andre langsiktige fordringer	5 000 000	5 000 000
Sum	61 628 486	61 726 531

LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Selskapet har langsiktig konserngjeld på kr 16 710 559. Denne renteberegnes, men det er ikke avtalt avdragsplan.

Utlån til tilknyttede selskap er ved avleggelsen av årsregnskapet ikke formalisert mht avdragsplan og rente. Skeie Eiendom vil sammen med øvrige långivere til selskapene formalisere låneforholdene, herunder også en vurdering av om hele eller deler av beløpene skal omgjøres til en egenkapitalinvestering i selskapene.

GARANTIER OG ANDRE FORPLIKTELSER

Skeie Eiendom AS har stilt garanti for Amallemborg Aveny AS på MNOK 32,5 samt for en depositumskonto i Nordea på MNOK 12.

ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

	2022	2021
Avs. betinget vederlag inkl. renter aksjekjøp (Lumber AS)	11 790 000	11 133 000
Negativ verdi på rentebytteavtaler	491 674	7 752 609
Sum	12 281 674	18 885 609



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

Document ID:
4CAA5A1145B40E28FD0E94224F1171A



Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

BUNDNE BANKINNSKUDD	2022	2021
Skattetrekkskonto	0	0
TREKKRETTIGHETER	2022	2021
Ubenyttet kassekreditt	0	0

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Alle aksjer eies av morselskap Skelegruppen AS, som har forretningskontor i Rådhusgata 3, 4611 KRISTIANSAND S. Konsernregnskap kan hentes elektronisk fra brreg.no. Skele Eiendom utarbeider ikke konsernregnskap iht unntaksregelen i RL § 3-7.

Aksjekapitalen på kr. 2 668 200 består av 1 334 100 aksjer á kr. 2.

STYREMEDLEM MED INDIREKTE EIERANDEL	VERV	INDIREKTE EIERANDEL
PR 31.12		
Aud Henny Skeie	styreleder	10,0%
Bjarne Egill Skeie	styremedlem	10,0%
Lena Skeie	styremedlem	28,2%
Stina Skeie	styremedlem	28,2%
Trym Skeie	styremedlem	5,6%
Sum		82,1%



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

Document ID:
4CAA5A1148B40E28FD0E94224F1171A





Til generalforsamlingen i Skeie Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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

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



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2023-03-30 13:04

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.