



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 662 181  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKIEN INDUSTRIBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendomsforvaltning AS  
Hagaløkkveien 6  
1383 ASKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Rikke Fjellhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 31.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		88 771	68 001
Sum kostnader		88 771	68 001
<b>Driftsresultat</b>		<b>-88 771</b>	<b>-68 001</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 297 781	14 273 485
Sum finansinntekter	3	12 297 781	14 273 485
Annen rentekostnad		10 065 435	10 125 903
Sum finanskostnader	3	10 065 435	10 125 903
<b>Netto finans</b>		<b>2 232 346</b>	<b>4 147 582</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 143 575</b>	<b>4 079 581</b>
Skattekostnad	4	471 815	899 734
<b>Årsresultat</b>		<b>1 671 760</b>	<b>3 179 847</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 671 760	3 179 847
Sum overføringer og disponeringer		1 671 760	3 179 847



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern	6	101 720 993	92 181 895
Sum finansielle anleggsmidler		196 287 105	186 748 007
Sum anleggsmidler		196 287 105	186 748 007
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		6 267 627	7 716 368
Sum fordringer	10	6 267 627	7 716 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 188	5 284 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 188	5 284 686
Sum omløpsmidler		7 570 815	13 001 054
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>203 857 920</b>	<b>199 749 061</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 999 660</b>	<b>35 999 660</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 922 673	6 250 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 922 673</b>	<b>6 250 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 922 333</b>	<b>42 250 574</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	159 400 000	153 725 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	471 815	899 734
Annen kortsiktig gjeld		63 771	2 873 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>535 586</b>	<b>3 773 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 935 586</b>	<b>157 498 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>203 857 919</b>	<b>199 749 061</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		16 128 448	14 996 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 128 448</b>	<b>14 996 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 601 403	3 499 540
Annen driftskostnad		1 081 831	514 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 683 234</b>	<b>4 014 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 445 214</b>	<b>10 982 224</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		175 126	2 306 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>175 126</b>	<b>2 306 096</b>
Annen rentekostnad		10 065 435	10 127 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 065 435</b>	<b>10 127 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 890 309</b>	<b>-7 821 696</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 554 905</b>	<b>3 160 528</b>
Skattekostnad		428 119	783 354
<b>Årsresultat</b>		<b>1 126 786</b>	<b>2 377 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 126 786	2 377 174
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 126 786</b>	<b>2 377 174</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	207 156 530	199 612 593
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>207 156 530</b>	<b>199 612 593</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		329 974	3 607
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>329 974</b>	<b>3 607</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>207 486 504</b>	<b>199 616 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 511 482	8 038 506
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 511 482</b>	<b>8 038 506</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 511 482</b>	<b>8 038 506</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>211 997 986</b>	<b>207 654 706</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 999 660</b>	<b>35 999 660</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 769 759	6 642 972



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 769 759</b>	<b>6 642 972</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>43 769 419</b>	<b>42 642 632</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	7 468 442	7 512 139
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 468 442</b>	<b>7 512 139</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	159 400 000	153 725 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>166 868 442</b>	<b>161 237 139</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		807 026	
Betalbar skatt	4	471 815	899 734
Annen kortsiktig gjeld	9	81 284	2 875 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 360 125</b>	<b>3 774 935</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 228 567</b>	<b>165 012 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>211 997 986</b>	<b>207 654 706</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600608

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 662 181  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKIEN INDUSTRIBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendomsforvaltning AS  
Hagaløkkveien 6  
1383 ASKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Rikke Fjellhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 921 662 181  
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		88 771	68 001
Sum kostnader		88 771	68 001
<b>Driftsresultat</b>		-88 771	-68 001
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 297 781	14 273 485
Sum finansinntekter	3	12 297 781	14 273 485
Annen rentekostnad		10 065 435	10 125 903
Sum finanskostnader	3	10 065 435	10 125 903
<b>Netto finans</b>		2 232 346	4 147 582
<b>Resultat før skattekostnad</b>		2 143 575	4 079 581
Skattekostnad	4	471 815	899 734
<b>Årsresultat</b>		1 671 760	3 179 847
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 671 760	3 179 847
Sum overføringer og disponeringer		1 671 760	3 179 847



Organisasjonsnr: 921 662 181  
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 5		94 566 112	94 566 112
Lån til foretak i samme konsern	6	101 720 993	92 181 895
Sum finansielle anleggsmidler		196 287 105	186 748 007
Sum anleggsmidler		196 287 105	186 748 007
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		6 267 627	7 716 368
Sum fordringer	10	6 267 627	7 716 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 188	5 284 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 188	5 284 686
Sum omløpsmidler		7 570 815	13 001 054
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>203 857 920</b>	<b>199 749 061</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		35 999 660	35 999 660



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 922 673	6 250 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 922 673</b>	<b>6 250 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>43 922 333</b>	<b>42 250 574</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 159 400 000	153 725 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Betalbar skatt	4 471 815	899 734
Annen kortsiktig gjeld	63 771	2 873 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>535 586</b>	<b>3 773 487</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>159 935 586</b>	<b>157 498 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>203 857 919</b>	<b>199 749 061</b>



Organisasjonsnr: 921 662 181  
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		16 128 448	14 996 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 128 448</b>	<b>14 996 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 601 403	3 499 540
Annen driftskostnad		1 081 831	514 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 683 234</b>	<b>4 014 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 445 214</b>	<b>10 982 224</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		175 126	2 306 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>175 126</b>	<b>2 306 096</b>
Annen rentekostnad		10 065 435	10 127 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 065 435</b>	<b>10 127 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 890 309</b>	<b>-7 821 696</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 554 905</b>	<b>3 160 528</b>
Skattekostnad		428 119	783 354
<b>Årsresultat</b>		<b>1 126 786</b>	<b>2 377 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 126 786	2 377 174
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 126 786</b>	<b>2 377 174</b>



Organisasjonsnr: 921 662 181  
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	207 156 530	199 612 593
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>207 156 530</b>	<b>199 612 593</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		329 974	3 607
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>329 974</b>	<b>3 607</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>207 486 504</b>	<b>199 616 200</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 511 482	8 038 506
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 511 482</b>	<b>8 038 506</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 511 482</b>	<b>8 038 506</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>211 997 986</b>	<b>207 654 706</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	740 000	740 000
Overkurs		35 259 660	35 259 660
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 999 660</b>	<b>35 999 660</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 769 759	6 642 972
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 769 759</b>	<b>6 642 972</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>43 769 419</b>	<b>42 642 632</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	7 468 442	7 512 139



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 468 442</b>	<b>7 512 139</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	159 400 000	153 725 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>166 868 442</b>	<b>161 237 139</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		807 026	
Betalbar skatt	4	471 815	899 734
Annen kortsiktig gjeld	9	81 284	2 875 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 360 125</b>	<b>3 774 935</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 228 567</b>	<b>165 012 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>211 997 986</b>	<b>207 654 706</b>



Organisasjonsnr: 921 662 181  
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2



**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

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.

**Note**

2

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Organisasjonsnr: 921 662 181  
SKIEN INDUSTRIBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall





## Skien Industribygg AS - konsern

## Balanse

## Morselskap

31.12.2023	31.12.2024	Note	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>					
<i>Anleggsmidler</i>					
0	0				
94 566 112	94 566 112	5	2	207 156 530	199 612 593
92 181 895	101 720 993	6		0	0
<b>186 748 007</b>	<b>196 287 105</b>			<b>207 156 530</b>	<b>199 612 593</b>
<i>Omløpsmidler</i>					
7 716 368	6 267 627	10	10	329 974	3 607
5 284 686	1 303 188			4 511 482	8 038 506
<b>13 001 054</b>	<b>7 570 815</b>			<b>4 841 456</b>	<b>8 042 113</b>
<b>199 749 061</b>	<b>203 857 920</b>			<b>211 997 986</b>	<b>207 654 706</b>
<b>SUM EIENDELER</b>					
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
740 000	740 000	7	7	740 000	740 000
35 259 660	35 259 660			35 259 660	35 259 660
<b>35 999 660</b>	<b>35 999 660</b>			<b>35 999 660</b>	<b>35 999 660</b>
<i>Oppjent egenkapital</i>					
6 250 914	7 922 674			7 769 759	6 642 972
<b>6 250 914</b>	<b>7 922 674</b>			<b>7 769 759</b>	<b>6 642 972</b>
<b>42 250 574</b>	<b>43 922 334</b>	7	7	<b>43 769 419</b>	<b>42 642 632</b>
<b>0</b>	<b>0</b>		4	<b>7 468 442</b>	<b>7 512 139</b>
<i>Langsiktig gjeld</i>					
153 725 000	159 400 000	8	8	159 400 000	153 725 000
<b>153 725 000</b>	<b>159 400 000</b>			<b>159 400 000</b>	<b>153 725 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0			807 026	0
899 734	471 815	4	4	471 815	899 734
2 873 753	63 771	9	9	81 284	2 875 201
<b>3 773 487</b>	<b>535 586</b>			<b>1 360 125</b>	<b>3 774 935</b>
<b>199 749 061</b>	<b>203 857 920</b>			<b>211 997 986</b>	<b>207 654 706</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>					

Sandvika, 23.04.2025

Joachim Berentz Flaten  
Styrets lederErling Skovli  
StyremedlemCato Winther Borg  
StyremedlemMarkus Andresen  
Styremedlem



Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

Noter til regnskapet for 2024

Side 1

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### *Inntektsføring*

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### *Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### *Fordringer*

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

### *Konsern*

Konsernet består av morselskap Skien Industribygg AS og datterselskapet Kombieendom Skien AS. Alle selskap i konsernet anvender de samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende er eliminert i konsernregnskapet.

Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etablerings-/kjøpstidspunktet.

Sammenligningstall for konsern er ikke utarbeidet, i henhold til forskrift til regnskapsloven §1-6-3.



## Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

### Noter til regnskapet for 2024

Side 2

#### Note 2 - Forretningsbygg

Konsernet eier næringsseidom i Skien. Bygningsmassen utgjør totalt 50 532 kvm, Amtmand Aalls gate 71, 73 og 83 er 24 128 kvm og Amtmand Aalls gate 93 og 97 er 26 404 kvm. Det er inngått triple-net barehouseavtale med ABB AS frem til 31.12.2028, med mulighet for 10 års forlengelser. Tomten er på 104 mål, av dette er 71 mål selveiet og 33 mål er festetomt. Selskapet har oppført et høylager på eiendommen i 2024, aktivert tilgang er på kr. 11 145 339,-.

#### Konsernet:

Spesifikasjon:	Bygning	Tomt	Sum
Kostpris 1.1.	153 158 661	63 660 000	216 818 661
+tilgang i året	11 145 339	0	11 145 339
+tilgang merverdi bygg i konsern	0	0	0
-avgang i året	0	0	0
Kostpris 31.12.	164 304 000	63 660 000	227 964 000
Akk.ordinære avskrivninger	17 206 067	0	17 206 067
+årets ordinære avskrivninger	3 211 353	0	3 211 353
+årets avskrivning merverdi bygg	390 050	0	390 050
Akk.ordinære avskrivn. 31.12.	20 807 470	0	20 807 470
Regnskapsm. bokf. verdi 31.12.	143 496 530	63 660 000	207 156 530
% ordinære lineære avskrivninger	2% og 10%		

#### Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Finansinntekt</b>				
Konsernbidrag fra datter, annen renteinntekt	12 297 781	14 273 485	175 126	2 306 096
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>12 297 781</b>	<b>14 273 485</b>	<b>175 126</b>	<b>2 306 096</b>
<b>Finanskostnad</b>				
Rentekostnader	10 065 435	10 125 903	10 065 435	10 127 792
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>10 065 435</b>	<b>10 125 903</b>	<b>10 065 435</b>	<b>10 127 792</b>

#### Note 4 - Utsatt skatt/skatteskostnad

##### Morselskapet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2024	31.12.2023	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller:	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utsatt skatt/skattefordel (-)	0	0	0
	22 %	22 %	

##### Konsernet:

Midlertidige forskjeller:	31.12.2024	31.12.2023	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	77 042 673	77 486 486	-443 813
Diff. Skattem. og balansef. verdi fusjon skattem. kontinuitet	-43 095 200	-43 340 393	245 193
Sum midlertidige forskjeller:	33 947 473	34 146 093	-198 619
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>	<b>33 947 473</b>	<b>34 146 093</b>	<b>-198 619</b>
Utsatt skatt/skattefordel (-)	7 468 442	7 512 139	-43 696
	22 %	22 %	



## Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

### Noter til regnskapet for 2024

Side 3

Beregning av betalbar skatt:	Morselskapet	Konsernet
Resultat før skatt	2 143 575	1 554 906
Endring midlertidige forskjeller		198 619
Avskrivninger på konserniva		390 050
Permanente forskjeller	1 038	1 038
Årets skattegrunnlag	<b>2 144 613</b>	<b>2 144 613</b>
<b>Spesifikasjon av skattekostnad:</b>		
22% betalbar skatt av årets skattegrunnlag	471 815	471 815
Endring utsatt skatt	0	-43 696
Skattekostnad 2024	<b>471 815</b>	<b>428 119</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt	471 815	471 815
Betalbar skatt 2024	<b>471 815</b>	<b>471 815</b>

### Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskap

Selskapet har pr. 31/12-2024 aksjer i:

Selskap:	Anskaffet år	Stemmeandel	Kostpris/bf vert	Årets resultat	Egenkap. 31.12
Kombieendom Skien AS	2019	100,0 %	94 566 112	4 733 825	28 808 090
<b>Sum</b>			<b>94 566 112</b>	<b>4 733 825</b>	<b>28 808 090</b>

Datterselskapet har forretningskontor i Bærum kommune.

Aksjene i datter er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapet på etablerings-/kjøpstidspunktet.

### Note 6 - Konsern

Heleid datterselskap Kombieendom Skien AS org. nr. 920 134 246 medtas i konsernregnskapet til Skien Industribygg AS.

Regnskapet kan fås utlevert hos Skien Industribygg AS som har forretningskontor i Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika.

Skien Industribygg AS har en fordring på datterselskapet på kr. 101.720.993,-. Avgitt konsernbidrag til morselskap er på kr. 6.267.627,-

Alle konserninterne mellomværender renteberegnes med 6,5%.

Øverste konsernspiss er AVA Eiendom AS organisasjonsnummer 989 406 159.

### Note 7 - Selskapskapital / egenkapital

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2024	74 000	kr 10,00	740 000

Pr. 31/12-24 eies selskapet av:

Navn	Antall aksjer	I prosent
AVA Eiendomspartner AS	37 360	50,49 %
Kewa Invest AS	12 000	16,22 %
Medvind Avkastning AS	11 100	15,00 %
Erik Engen EFTF AS	2 960	4,00 %
ASL Holding AS	2 200	2,97 %
Pikhaugen 3 AS	2 000	2,70 %
Sveka AS	1 480	2,00 %
Plemm Invest AS	1 100	1,49 %
Knut Borgersen Holding AS	1 100	1,49 %
Bergshav Product Tankers AS	1 100	1,49 %
Janem AS	500	0,68 %
KTO Invest AS	400	0,54 %
Konduktor AS	300	0,41 %
Stig Hofstad Kjeilen	200	0,27 %
Linn Tønder	200	0,27 %
Sum	74 000	100,00 %

Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Det har ikke vært ansatte i regnskapsåret og det heller ikke utbetalt styrehonorar.



## Skien Industribygg konsern

Org.nr. 921 662 181

### Noter til regnskapet for 2024

Side 4

Morselskapet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Egenkapital
Årets endringer i egenkapital:				
Egenkapital pr 1/1-24:	740 000	35 259 660	6 250 914	42 250 574
Disponering resultat 2024			1 671 760	1 671 760
<b>Sum egenkapital 31/12-2024</b>	<b>740 000</b>	<b>35 259 660</b>	<b>7 922 674</b>	<b>43 922 334</b>

Konsernet:	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Total egenkap.
Årets endringer i egenkapital:				
Egenkapital pr 1/1-24:	740 000	35 259 660	6 642 972	42 642 632
Disponering resultat 2024			1 126 787	1 126 787
<b>Sum egenkapital 31/12-2024</b>	<b>740 000</b>	<b>35 259 660</b>	<b>7 769 759</b>	<b>43 769 419</b>

#### Note 8 - Pantelån, pantstillelser og ansvarlig lån

Skien Industribygg AS har et lån i Sparebank 1 Telemark som er tatt opp i forbindelse med kjøp av Kombieiendom Skien AS, det er tatt pant i selskapet factoringsavtale og datterselskapets eiendommer i Skien. Saldo på lån er kr. 149 425 000,- per 31.12. Lånet er refinansiert i 2024 og løper til 30.09.2027.

Selskapet har tatt opp nytt lån i forbindelse med oppføring av nytt høylager. Løpetid på dette lånet er 10 år og saldo per 31.12 er på kr. 9 975 000,-. Det er stilt tilsvarende sikkerhet for det nye lånet som for øvrig lån. Total kredittgjeld per 31.12 er på kr. 159 400 000,-.

Bokført verdi på eiendommene i konsernet er på kr. 207 156 530,-.

#### Pant

Skien Industribygg AS, factoringpant  
Kombieiendom Skien AS, Gnr. 4 bnr. 181/304 og Gnr. 300 bnr. 1093/3018 og Gnr 4 bnr. 216/317/337

Konsernet har en ny swap på kr. 70.000.000,- med swaprente på 3,62% som løper til 30.09.2027 og en swap på kr. 30.000.000,- med swaprente på 2,03% som løper til 30.06.2029 i Sparebank 1 Markets. Markedsverdien av swappene er ikke regnskapsført. Pr 31.12 er det en positiv swapverdi på kr. 3.100.841,-.

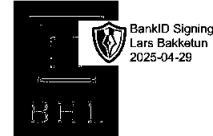
#### Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	Selskapet	Konsernet
Påløpt rente	63 771	63 771
Avsatt avregning forvaltningshonorar		17 513
<b>Sum</b>	<b>63 771</b>	<b>81 284</b>

#### Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer:	Selskapet	Konsernet
Moms til gode		329 974
Konsembidrag til gode	6 267 627	
<b>Andre fordringer i balansen:</b>	<b>6 267 627</b>	<b>329 974</b>

Kundefordring er oppført til pålydende.



BHL DA  
Elias Smiths vei 24  
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 46 90 26 47  
E-post: lb@bhl.no  
Internett: [www.bhl.no](http://www.bhl.no)

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:  
Lars Bakketun

Til generalforsamlingen i  
Skien Industribygg AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skien Industribygg AS som består av selskapsregnskap, som viser overskudd på kr. 1.671.760, og konsernregnskap, som viser overskudd på kr. 1.126.787.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, 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 2024 og resultatregnskap, 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 2024 og av dets resultater 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

### 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

Member of Nexia

BHL DA is a member of Nexia Norway Umbrella Group. Nexia Norway is a member of Nexia, a leading, global network of independent accounting and consulting firms that are members of Nexia International Limited. Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man, does not provide services to clients. Please see the "Member firm disclaimer" for further details.



- 2 -



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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 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. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandvika, 29. april 2025

**BHL DA**

*Denne beretningen er elektronisk signert.*

Lars Bakketun  
Statsautorisert revisor