



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 943 134
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIEN SBBL EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Skien BBL
Cappelens gate 11
3717 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Hegna
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			879 830
Lønnskostnad	2	30 080	52 899
Annen driftskostnad		248 234	153 632
Sum kostnader		278 314	1 086 361
Driftsresultat		-278 314	-1 086 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 739 526	3 295 237
Annen finansinntekt		767 887	533 506
Sum finansinntekter		5 507 413	3 828 743
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 517 301	735 640
Annen finanskostnad		554 227	102 500
Sum finanskostnader		2 071 528	838 140
Netto finans		3 435 885	2 990 603
Ordinært resultat før skattekostnad		3 157 571	1 904 242
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 261	-284 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 160 832	2 188 512
Årsresultat		3 160 832	2 188 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	3 160 832	2 188 512
Sum overføringer og disponeringer		3 160 832	2 188 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	373 270	370 009
Sum immaterielle eiendeler		373 270	370 009
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	4	5 451 214	4 805 000
Lån til foretak i samme konsern	5	13 480 966	2 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	33 139 000	26 639 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	18 886 598	13 377 818
Sum finansielle anleggsmidler		70 957 778	47 321 818
Sum anleggsmidler		71 331 048	47 691 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		10 602 761	10 602 761
Fordringer			
Andre fordringer	5	12 361 283	3 693 943
Sum fordringer		12 361 283	3 693 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 305	9 370 094
Sum omløpsmidler		23 552 349	23 666 798
SUM EIENDELER		94 883 397	71 358 625

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	7	6 463 278	6 463 278
Sum innskutt egenkapital		6 963 278	6 963 278
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 125 283	964 451
Sum opptjent egenkapital		4 125 283	964 451
Sum egenkapital		11 088 561	7 927 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	10 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	65 470 539	62 472 148
Sum annen langsiktig gjeld		75 470 539	62 472 148
Sum langsiktig gjeld		75 470 539	62 472 148
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 442 890	32 959
Leverandørgjeld		22 128	20 752
Skyldige offentlige avgifter		4	4
Annen kortsiktig gjeld	5	3 859 274	905 033
Sum kortsiktig gjeld		8 324 296	958 748
Sum gjeld		83 794 835	63 430 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 883 396	71 358 625



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 561521

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 943 134
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIEN SBBL EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Skien BBL
Hesselbergs gate 4
3717 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap 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: Marianne Hegna
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 930 943 134
SKIEN SBBL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			879 830
Lønnskostnad	2	30 080	52 899
Annen driftskostnad		248 234	153 632
Sum kostnader		278 314	1 086 361
Driftsresultat		-278 314	-1 086 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 739 526	3 295 237
Annen finansinntekt		767 887	533 506
Sum finansinntekter		5 507 413	3 828 743
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 517 301	735 640
Annen finanskostnad		554 227	102 500
Sum finanskostnader		2 071 528	838 140
Netto finans		3 435 885	2 990 603
Ordinært resultat før skattekostnad		3 157 571	1 904 242
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-3 261	-284 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 160 832	2 188 512
Årsresultat		3 160 832	2 188 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	3 160 832	2 188 512
Sum overføringer og disponeringer		3 160 832	2 188 512



Organisasjonsnr: 930 943 134
SKIEN SBBL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	373 270	370 009
Sum immaterielle eiendeler		373 270	370 009
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	4	5 451 214	4 805 000
Lån til foretak i samme konsern	5	13 480 966	2 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	33 139 000	26 639 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	18 886 598	13 377 818
Sum finansielle anleggsmidler		70 957 778	47 321 818
Sum anleggsmidler		71 331 048	47 691 827
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		10 602 761	10 602 761
Fordringer			
Andre fordringer	5	12 361 283	3 693 943
Sum fordringer		12 361 283	3 693 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		588 305	9 370 094
Sum omløpsmidler		23 552 349	23 666 798
SUM EIENDELER		94 883 397	71 358 625
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	7	6 463 278	6 463 278
Sum innskutt egenkapital		6 963 278	6 963 278



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 125 283	964 451
Sum opptjent egenkapital		4 125 283	964 451
Sum egenkapital		11 088 561	7 927 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 8	10 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	65 470 539	62 472 148
Sum annen langsiktig gjeld		75 470 539	62 472 148
Sum langsiktig gjeld		75 470 539	62 472 148
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	4 442 890	32 959
Leverandørgjeld		22 128	20 752
Skyldige offentlige avgifter		4	4
Annen kortsiktig gjeld	5	3 859 274	905 033
Sum kortsiktig gjeld		8 324 296	958 748
Sum gjeld		83 794 835	63 430 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 883 396	71 358 625



Organisasjonsnr: 930 943 134
SKIEN SBBL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	1000.00	500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Skien Boligbyggelag	500.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	500.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26363.00	46362.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3717.00	6537.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30080.00	52899.00

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Vestsida Hageby AS	50.00%		-1314240.00	-253513.00
Klosterøya Vest AS	37.16%		40146517.00	7026369.00
Telemarksgaten 10 AS	14.00%			
Tollmotunet	100.00%			
Utvikling AS				
Storvegen Boliger AS	20.00%			
Snipetorpgata AS	40.00%			
Skien Brygge	25.00%			
Utvikling AS				
Trokåsa Eiendom AS	100.00%			
Lindemans Falkum AS	100.00%			
Seltor Bolig	20.00%			
Strømdal AS				
H12 Skien AS	50.00%			
Bovieran Falkum AS	39.00%			
Prestegårdsgata AS	100.00%			
Seltor Bolig	50.00%			
Strømdalsgrenda AS				
Seltor bolig	50.00%			
Klosterskogen AS				

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Skien SBBL Eiendom AS	C/o Skien Bbl 3717 SKIEN 0806 Skien

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skien Sbbi Eiendom AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Skien Sbbi Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ANE14-0JF52-E8FCY-1ESNL-EPTNY-UN5JB



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 Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-04-28 15:35:21 UTC



Penneo Dokumentnr: ANEJ4-0JF52-EBFCY-1ESNL-EPTNY-UN5JB

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/validator>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 5 Årsberetning 2022 - Skien SBBL Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Norheim, Kristian	BANKID MOBILE	2023-04-17 13:33 GMT+02
Hermannsen, Rolf Einar	BANKID MOBILE	2023-04-17 13:00 GMT+02
Hegna, Marianne	BANKID MOBILE	2023-04-17 10:06 GMT+02
Andersen, Mette Eirin S	BANKID MOBILE	2023-04-17 09:32 GMT+02
Aarvold, Karoline	BANKID	2023-04-17 09:12 GMT+02
Tvinnerem, Kjell Ove	BANKID MOBILE	2023-04-19 18:34 GMT+02
Skogen, Venke Jorunn	BANKID MOBILE	2023-04-18 09:09 GMT+02
Fiskum, Hilde	BANKID MOBILE	2023-04-17 17:59 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 9F0B9EAB96FD41CC90E7B2C724F3EC3B



ÅRSBERETNING FOR 2022 – SKIEN SBBL EIENDOM AS

STYRET

Styret har i året som er gått bestått av:

- Kjell Ove Tvinnereim, styreleder
- Hilde Fiskum
- Karoline Roheim Aarvold
- Rolf Hermannsen
- Kristian Norheim
- Mette Sannerholt Andersen
- Venke Skogen
- Nils Helge Lunden (Vara)

Virksomheten

Det er i beretningsperioden avholdt 8 styremøter i 2022, og det er behandlet 32 saker.

Selskapets har som formål å kjøpe tomter og eiendommer til utvikling av boligprosjekter eller annen virksomhet som tjener boligbyggelagets interesser.

Selskapet eies 100 % av Skien Boligbyggelag, som også er forretningsfører og virksomheten drives fra SBBL's kontor i Skien.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret mener årsregnskapet med noter gir et rettviseende bilde av virksomhetens utvikling, resultat og stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i regnskapsåret ikke skjedd endringer av overordnet eller strategisk betydning.

Selskapets hovedvirksomhet er å etablere eller investere i boligutviklings-selskaper, og gjennom disse utvikle attraktive boliger for Skien Boligbyggelags medlemmer. Det er i 2022 lagt ut for salg 81 nye boliger.

Selskapet har ikke hatt driftsinntekter i 2022. Totale driftskostnader utgjør kr. 278.314. Netto finansposter viser et overskudd på 3.435.885. Selskapet får derfor et overskudd før skatt på kr. 3.157.571 og etter skatt et overskudd på kr 3.160.832. Det er ikke vedtatt utbytteutbetaling for 2022.

Total egenkapital utgjør 11,1 millioner kroner, 11,7 % av den samlede balanse. Varelager er knyttet til prosjekter under bygging.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring hos If skadeforsikring.



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

Document ID:
9F069EAB095FD410C90E152C724F3E028



Disponering av resultat.

Årets resultat på 3.160.832 kroner foreslås disponert slik:

Overføring til annen egenkapital	kr. 3.160.832
Sum disponert	kr. 3.160.832

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen fast ansatte. Selskapets styre består av 8 personer, 4 kvinner og 4 menn.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet ved sin virksomhet har forurenset det ytre miljø i vesentlig grad.

Markedet

Økte kostnader og pågående krig i Ukraina kan eventuelt påvirke resultatet i selskapet indirekte, ved at prosjekter stopper opp eller på annet måte ikke følger vedtatt plan. For året 2022 har dette ikke påvirket selskapet i vesentlig grad.

Skien, den 12. april 2023

I styret for Skien SBBL Eiendom AS

Kjell Ove Tvinneim
styreleder

Karoline Roheim Aarvold
styremedlem

Rolf Hermannsen
styremedlem

Hilde Fiskum
styremedlem

Mette Sannerholt Andersen
styremedlem

Kristian Norheim
styremedlem

Venke Skogen
styremedlem

Marianne Hegna
daglig leder



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

Document ID:
9F069EAB095FD410C90E152C724F3E028



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Skien SBBL Eiendom AS årsrapport 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Norhem, Kristian	BANKID MOBILE	2023-04-17 13:31 GMT+02
Hermannsen, Rolf Einar	BANKID MOBILE	2023-04-17 13:00 GMT+02
Hegna, Marianne	BANKID MOBILE	2023-04-17 10:06 GMT+02
Andersen, Mette Eirin S	BANKID MOBILE	2023-04-17 09:32 GMT+02
Aarvold, Karoline	BANKID	2023-04-17 09:11 GMT+02
Tvinnerem, Kjell Ove	BANKID MOBILE	2023-04-19 18:35 GMT+02
Skogen, Venke Jorunn	BANKID MOBILE	2023-04-18 09:10 GMT+02
Fiskum, Hilde	BANKID MOBILE	2023-04-17 18:00 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 529DD47B5AF746ECB605AB99B81EAF-E6



Skien SBBL Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



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

Document ID:
6136D1726AF7168E0B06A899E81EAFEB



Skien SBBL Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Varekostnad		0	879 830
Lønnskostnad	2	30 080	52 899
Annen driftskostnad		24 234	153 632
Sum driftskostnader		<u>54 314</u>	<u>1 086 361</u>
Driftsresultat		<u>-72 224</u>	<u>1 086 361</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		4 739 526	3 295 237
Annen finansinntekt		767 887	1 333 506
Urentekostnad til foretak i samme konsern		1 517 301	735 640
Annen finanskostnad		<u>5 422 7</u>	<u>102 500</u>
Netto finansposter		<u>3 435 885</u>	<u>2 990 603</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 157 571</u>	<u>1 904 242</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-3 261</u>	<u>-284 270</u>
Årsresultat		<u>3 160 832</u>	<u>2 188 512</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>3 160 832</u>	<u>2 188 512</u>



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

Document ID:
a136c0172b0af71d9e0c800a8b99e81eaf7e8



Skien SBBL Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	373 270	370 009
Sum immaterielle eiendeler		373 270	370 009
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	5 452 214	4 805 000
Lån til foretak i samme konsern	5	13 480 966	2 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	33 139 000	26 639 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	28 886 598	13 371 818
Sum finansielle anleggsmidler		70 957 778	47 321 818
Sum anleggsmidler		71 331 048	47 691 827
Om løpsmidler			
Varer			
		10 602 761	10 602 761
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	12 361 283	3 693 943
Sum fordringer		12 361 283	3 693 943
Bankinnskudd, kontanter og lignende		588 305	9 370 094
Sum omløpsmidler		23 552 349	23 666 798
Sum eiendeler		94 883 397	71 358 625



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

Document ID:
a136D172b0AF71d9E0B90cA899E81EA7E8



Skien SBBL Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	7	6 463 278	6 463 278
Sum innskutt egenkapital		6 963 278	6 963 278
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	4 125 283	964 451
Sum opptjent egenkapital		4 125 283	964 451
Sum egenkapital		11 088 561	7 927 729
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	10 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	65 470 539	62 472 148
Sum annen langsiktig gjeld		75 470 539	62 472 148
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 442 890	32 959
Leverandørgjeld		22 128	20 752
Skyldige offentlige avgifter		4	4
Annen kortsiktig gjeld	5	3 859 274	905 033
Sum kortsiktig gjeld		8 324 296	958 748
Sum gjeld		83 794 835	63 430 896
Sum egenkapital og gjeld		94 883 396	71 358 625

31. desember 2022

Skien, 12. april 2023

Marianne Hegna	Kjell Ove Tvinneheim	Hilde Fjell	Mette Linn Sannerholt
Daglig leder	Syrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Arvid Eide	Kristian Norheim	Maria Linn Henningsen	Margarete Eide
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem



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

Document ID:
a4360d172b0af1d8e0b00a8b99b81eaf2b



Skien SBBL Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Note

2022

2021



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

Document ID:
a136D172b0AF71d9E0B90cA899E81EA7E8



Skien SBBL Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Siverstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Prosjekter

Prosjektutviklingskostnader og prosjekter i egen regi inngår i selskapets varebeholdning.

Skatter

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

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar	26 363	46 362
Arbeidsgiveravgift	3 717	6 537
Sum	30 080	52 899

Selskapet har ingen ansatte.



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

Document ID:
a136c0172b0af71d9e0c860a8b99b81eaf6b



Skien SBBL Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-3 261	-284 270
Årets totale skattekostnad	-3 261	-284 270
<i>Jeregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	3 157 571	1 904 242
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	98 857
Tilbakeføring av inntektsført utbytte og konsernbidrag	-4 739 526	-3 295 237
Endring i midlertidige forskjeller	14 820	18 525
Alminnelig inntekt	-1 567 135	-1 273 613
Iottatt konsernbidrag	1 567 135	1 273 613
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Varebeholdning	-1 755 961	-1 755 961
Gevinst- og tapskonto	59 278	74 098
Mottatt konsernbidrag	1 567 135	1 273 613
Sum	-129 548	-408 250
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 567 135	-1 273 613
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 696 683	-1 681 863
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-373 270	-370 010



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

Document ID:
a136D172b0AF71d9E0B90aA899E81EA7E8



Skien SBBL Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Skien SBBL Eiendom AS	C/o Skien Bbl 3717 SKIEN 0806 Skien

Selskap	Anskaffelsesår	Kontor	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Vestsida Tøgeby AS	2003	Skien	50 %	550 000
Klosterøya Vest AS	2012	Skien	37 %	17 500 000
Telemarksgaten 10 AS	2018	Skien	14 %	0
Tollmotunet Utvikling AS	2019	Skien	100 %	150 000
Storvegen Boliger AS	2019	Skien	20 %	5 000 000
Snipetorp-gata AS	2019	Skien	40 %	80 000
Skien Brygge Utvikling AS	2020	Skien	25 %	3 000 000
Trokåsa Eiendom AS	2021	Skien	100 %	100 000
Lindemans alkum AS	2021	Skien	100 %	500 000
Seltor Bolig Strømdal AS	2021	Skien	20 %	820 000
H12 Skien AS	2021	Skien	50 %	50 000
Bovieran Falkum AS	2021	Skien	39 %	39 000
Prestegårdsgata AS	2022	Skien	100 %	4 701 214
Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS	2022	Skien	50 %	2 800 000
Seltor bolig Klosterskogen AS	2022	Skien	50 %	3 300 000
Sum				38 590 214



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

Document ID:
a136D172b0AF71d9E0CB00aA899E81EA7E8



Skien SBBL Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer til selskap i samme konsern</i>	2022	2021
Ansvarlig lån til Vestsida Hageby AS	2 496 267	2 411 852
Ansvarlig lån til Storvegen Boliger AS	2 310 365	1 935 768
Ansvarlig lån til Snipetorp-gata AS	2 085 157	1 964 936
Ansvarlig lån til Skien Brygge Utvikling AS	6 284 750	3 071 400
Ansvarlig lån til Lindemans Falkum AS	4 500 000	2 500 000
Ansvarlig lån til H12 Skien AS	2 650 000	2 000 000
Ansvarlig lån til Bovieran Falkum AS	1 054 592	79 592
Ansvarlig lån til Seltor Bolig Strømdal AS	2 005 469	1 914 272
Mellomværende med Skien Boligbyggelag	1 921 328	1 921 328
Fordring på Tollmotunet Utvikling AS	8 794 526	0
Fordring på Prestegårdsgata AS	8 980 966	0
Sum	<u>43 083 420</u>	<u>17 799 148</u>

<i>Gjeld til selskap i samme konsern</i>	2022	2021
Gjeld til Skien Boligbyggelag	56 470 731	62 472 341
Gjeld til Tollmotunet Utvikling AS	9 030 333	0
Sum	<u>65 501 064</u>	<u>62 472 341</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Ansvarlig Lån	65 470 539	62 472 148
Annen kortsiktig gjeld Skien Boligbyggelag	2 859 274	840 364
Avgitt konsernbidrag til Prestegårdsgata AS	1 000 000	0
Sum	<u>69 329 813</u>	<u>63 312 512</u>

Ansvarlig lånekapital er gitt fra Skien Boligbyggelag. Lånet er ikke pantsikret, men er rentebelagt. Lånet har ikke avtalt forfall.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Påløydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 000	500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Skien Boligbyggelag	500	100 %	100 %



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

Document ID:
a136c0172b0af71d9e0c860a0b99e81eaf6b



Skien SBBL Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.01.2022	5 000 000	0	6 463 278	304 411	11 767 689
Årsresultat	0	0	0	3 167 832	3 167 832
Egenkapital 31.12.2022	5 000 000	0	6 463 278	4 125 283	11 688 561

Note 8 - Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
Kassakreditt	4 442 890	32 959
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 000 000	0
Sum	14 442 890	32 959

Skien Boligbyggelag har stilt sikkerhet for kassakreditten. Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller innen 5 år.

Skien SBBL Eiendom har videre stillet selvskyldnerkausjon for Telemarksgaten 10 AS - stor kr 2 604 651.

Note 9 - Andre forpliktelser

I forbindelse med kjøp av aksjene i Seltor Bolig Strømdalsgrenda AS og Seltor Bolig Klosterskogen AS har Skien SBBL Eiendom AS forpliktet seg til å yte et lån til Seltor Bolig Strømdalsgrenda på kr. 1 750 000 og til Seltor Bolig Klosterskogen AS på kr. 2 099 417.



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

Document ID:
a136c0172b0af71d9e0b90a8b99b81eaf7e8