



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 808 872  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKAGENKAIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 2  
4006 STAVANGER

### 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: Mona H. Steensland Freuchen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

### 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, 01.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Annen driftsinntekt	3		
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	146 170	221 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>146 170</b>	<b>221 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 170</b>	<b>-221 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		173 599	
Annen renteinntekt		41 486	1 238 508
Annen finansinntekt	3	8 022 179	16 489 294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 237 265</b>	<b>17 727 801</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			35 996
Annen rentekostnad		2 424 141	1 121 202
Annen finanskostnad	3	32 970	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 457 111</b>	<b>1 157 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 780 154</b>	<b>16 570 603</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 633 983</b>	<b>16 348 694</b>
Skattekostnad	4	333 105	956 328
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			2 993 758
Avsatt til annen egenkapital		5 300 878	12 398 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 6	84 759 616	77 200 105
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	215 951 681	176 611 151
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7	20 647 500	29 341 817
Andre langsiktige fordringer	5, 8	25 224 850	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>346 583 648</b>	<b>283 153 073</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>346 583 648</b>	<b>283 153 073</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5		22 060 800
Konsernfordringer	5	6 277 467	16 234 431
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 277 467</b>	<b>38 295 231</b>
Aksjer i annen handelsportefølje	11		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 000 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 000 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 277 467</b>	<b>38 295 231</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>367 861 115</b>	<b>321 448 304</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	10, 11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	198 543 679	195 235 719
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>198 573 679</b>	<b>195 265 719</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	44 671 340	39 370 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 671 340</b>	<b>39 370 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>243 245 019</b>	<b>234 636 180</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	92 770 024	26 369 820
Gjeld til konsernselskaper	5, 8		45 919 071
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 770 024</b>	<b>72 288 891</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 770 024</b>	<b>72 288 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	5, 6	25 919 521	10 669 047
Leverandørgjeld		14 169	16 034
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	5	5 912 382	3 838 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 846 072</b>	<b>14 523 232</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 616 096</b>	<b>86 812 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>367 861 115</b>	<b>321 448 304</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 674164

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 808 872  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKAGENKAIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hospitalsgata 6  
4006 STAVANGER

#### 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: Mona H. Steensland Freuchen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

#### 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, 14.08.2023



Organisasjonsnr: 819 808 872  
SKAGENKAIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Annen driftsinntekt	3		
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	146 170	221 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>146 170</b>	<b>221 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 170</b>	<b>-221 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		173 599	
Annen renteinntekt		41 486	1 238 508
Annen finansinntekt	3	8 022 179	16 489 294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 237 265</b>	<b>17 727 801</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			35 996
Annen rentekostnad		2 424 141	1 121 202
Annen finanskostnad	3	32 970	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 457 111</b>	<b>1 157 198</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 780 154</b>	<b>16 570 603</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 633 983</b>	<b>16 348 694</b>
Skattekostnad	4	333 105	956 328
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			2 993 758
Avsatt til annen egenkapital		5 300 878	12 398 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>



Organisasjonsnr: 819 808 872  
SKAGENKAIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5, 6 84 759 616 77 200 105

Investeringer i tilknyttet selskap 5, 6 215 951 681 176 611 151

Investeringer i aksjer og andeler 6, 7 20 647 500 29 341 817

Andre langsiktige fordringer 5, 8 25 224 850

**Sum finansielle anleggsmidler 346 583 648 283 153 073**

**Sum anleggsmidler 346 583 648 283 153 073**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 5 22 060 800

Konsernfordringer 5 6 277 467 16 234 431

**Sum fordringer 6 277 467 38 295 231**

Aksjer i annen handelsportefølje 11

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 9 15 000 000

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 15 000 000**

**Sum omløpsmidler 21 277 467 38 295 231**

**SUM EIENDELER 367 861 115 321 448 304**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 10, 11 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital 11 198 543 679 195 235 719

**Sum innskutt egenkapital 198 573 679 195 265 719**



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	44 671 340	39 370 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 671 340</b>	<b>39 370 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>243 245 019</b>	<b>234 636 180</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 8	92 770 024	26 369 820
Gjeld til konsernselskaper	5, 8		45 919 071
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 770 024</b>	<b>72 288 891</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 770 024</b>	<b>72 288 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	5, 6	25 919 521	10 669 047
Leverandørgjeld		14 169	16 034
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	5	5 912 382	3 838 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 846 072</b>	<b>14 523 232</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 616 096</b>	<b>86 812 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>367 861 115</b>	<b>321 448 304</b>



Organisasjonsnr: 819 808 872  
SKAGENKAIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Skagenkaien Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skagenkaien 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 årsregnskapet et rettvisende 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

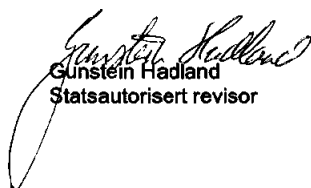
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

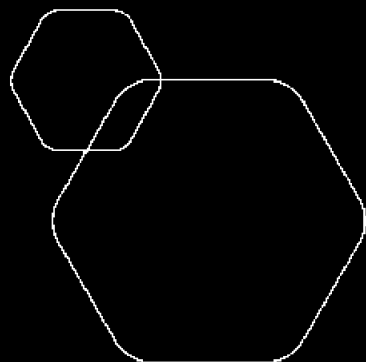
PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Stavanger, 27. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Gunstein Hadland  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2022**  
**Skagenkaien Eiendom AS**

Resultatregnskap  
Balanse



Org.nr.: 819 808 872



## Resultatregnskap Skagenkaien Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	146 170	221 910
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>146 170</b>	<b>221 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-146 170</b>	<b>-221 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		173 599	0
Annen renteinntekt		41 486	1 238 508
Annen finansinntekt	3	8 022 179	16 489 294
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	35 996
Annen rentekostnad		2 424 141	1 121 202
Annen finanskostnad	3	32 970	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 780 154</b>	<b>16 570 603</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 633 983</b>	<b>16 348 694</b>
Skattekostnad	4	333 105	956 328
<b>Årsresultat</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	2 993 758
Avsatt til annen egenkapital		5 300 878	12 398 608
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 300 878</b>	<b>15 392 366</b>



## Balanse

### Skagenkaien Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	84 759 616	77 200 105
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	215 951 681	176 611 151
Investeringer i aksjer og andeler	6, 7	20 647 500	29 341 817
Andre langsiktige fordringer	5, 8	25 224 850	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>346 583 648</b>	<b>283 153 073</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>346 583 648</b>	<b>283 153 073</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5	6 277 467	16 234 431
Andre kortsiktige fordringer	5	0	22 060 800
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 277 467</b>	<b>38 295 231</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 000 000	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 277 467</b>	<b>38 295 231</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>367 861 115</b>	<b>321 448 304</b>



## Balanse

### Skagenkaien Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	<u>198 543 679</u>	<u>195 235 719</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>198 573 679</b>	<b>195 265 719</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	<u>44 671 340</u>	<u>39 370 461</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 671 340</b>	<b>39 370 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>243 245 019</b>	<b>234 636 180</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	92 770 024	26 369 820
Gjeld til konsernselskaper	5, 8	<u>0</u>	<u>45 919 071</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 770 024</b>	<b>72 288 891</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	5, 6	25 919 521	10 669 047
Leverandørgjeld		14 169	16 034
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>5 912 382</u>	<u>3 838 151</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 846 072</b>	<b>14 523 232</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 616 096</b>	<b>86 812 124</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>367 861 115</b>	<b>321 448 304</b>

Stavanger, 27.06.2023  
Styret i Skagenkaien Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Morten Hodne Steensland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter Hodne Steensland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mona Hodne Steensland Freuchen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jan Olav Steensland  
styremedlem/daglig leder



## Skagenkaien Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Note 1: Regnskapsprinsipper

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

#### 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 ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

#### Markedsverdi/virkelig verdi

For børsnoterte aksjer er børskurs pr. 31.12 benyttet som virkelig verdi.

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

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

#### Andre anleggsaksjer

Anleggsaksjer hvor Skagenkaien Eiendom AS ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Aksjer (omløpsmidler)

Kortsiktige aksjeinvesteringer er splittet i markedsbaserte aksjer og aksjer i annen handelsportefølje. Markedsbaserte aksjer er vurdert til børskurs på balansedagen.

Andre omløpsaksjer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### 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.

#### 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.

#### Konsernregnskap

Selskapet blir iflg. RL § 1-6 regnet som "Små foretak" og konsernregnskap er ikke utarbeidet.



## Skagenkaien Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Note 2: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### Note 3: Finans

	2022	2021
Mottatt utdeling fra deltakerlignede selskap	3 938 400	3 990 720
Utbytte	4 083 779	12 481 623
Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	6 950
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>8 022 179</b>	<b>16 469 293</b>
Tap ved realisasjon av aksjer	7 970	0
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>7 970</b>	<b>0</b>

### Note 4: Skatt

Grunnlag for betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	5 633 983	16 348 694
Netto gevinst ved salg av aksjer innenfor fritaksområdet	0	-6 950
Tilbakeført inntektsført utbytte	-8 022 179	-16 482 343
Skattepliktig del av utbytte, 3%	368 118	502 782
Nettoinntekt fra deltakerlignede selskap	3 526 221	3 984 762
Netto tap ved salg av aksjer innenfor fritaksområdet	7 970	0
Benyttet underskudd til fremføring	0	-508 794
<b>Grunnlag for betalbar skatt før konsernbidrag</b>	<b>1 514 113</b>	<b>3 838 151</b>
Mottatt konsernbidrag	4 240 975	0
Avsatt konsernbidrag	-5 755 088	-3 838 151
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	333 105	844 393
Endring utsatt skatt	0	111 935
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>333 105</b>	<b>956 328</b>



## Skagenkaia Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Note 5: Datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Forretnings- kontor	Anskaffelses- tidspunkt	Eier- og stemmeandel	Kostpris og balanseført verdi	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)
<b>Datterselskap</b>						
Tasta Brygge AS	Stavanger	2017	100,0 %	27 000 105	-3 985 289	41 998 733
Forus Parkering AS	Oslo	2017	55,0 %	46 750 000	3 863 393	94 547 428
Nøtterøy Helsecenter AS	Nøtterøy	2020	100,0 %	10 909 511	-1 232 672	7 235 353
Station Mobility AS	Oslo	2022	100,0 %	100 000	-6 947	93 054
<b>Sum datterselskap</b>				<b>84 759 616</b>		
<b>Tilknyttet selskap</b>						
New Agenda Partners AS	Oslo	2017	25,0 %	3 750 000	22 650 113	6 886 240
Retail Office Stavanger AS	Stavanger	2017	50,0 %	173 602 596	2 026 526	323 313 886
Verkgaten 24 AS	Stavanger	2019	50,0 %	15 823 980	1 089 030	1 620 496
Søregaten 9 ANS	Stavanger	2020	41,3 %	22 775 105	2 949 368	8 758 191
<b>Sum tilknyttede selskap</b>				<b>215 951 681</b>		

### Mellomværende med datterselskap, tilknyttet selskap og morselskap:

	Fordringer	
	2022	2021
Konsernselskap (kortsiktig)	6 277 468	16 234 431
Konsernselskap (langsiktig)	25 224 850	0
Andre nærstående selskaper (kortsiktig pr 31.12.2022)	0	22 060 800
<b>Sum</b>	<b>31 502 318</b>	<b>38 295 231</b>
	Langsiktig gjeld	
	2022	2021
Morselskap	0	19 691 976
Datterselskap	0	25 503 450
Tilknyttet selskap	0	723 646
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>45 919 071</b>

### Note 6: Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kassakreditt	25 919 521	10 669 047
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 770 024	26 369 820
<b>Sum</b>	<b>118 689 545</b>	<b>37 038 867</b>
<b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjer og andeler	316 869 828	283 153 073
<b>Sum</b>	<b>316 869 828</b>	<b>283 153 073</b>

I tillegg er eiendommen i datterselskapet Tasta Brygge AS (bokført verdi kr 39 172 001) stillet som sikkerhet (begrenset oppad til kr 75.000.000)



## Skagenkaien Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2022

### Note 7: Investering i aksjer og andeler (anleggsmidler)

	Eierandel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
<b>Selskap</b>			
Rigareal AS	14,29 %	450 000	450 000
Sentrumsgarasjene ANS	10 %	15 000 000	15 000 000
Latpro 2 AS	8,50 %	5 197 500	5 197 500
<b>Investering i aksjer og andeler (anleggsmidler)</b>		<b>20 647 500</b>	<b>20 647 500</b>

### Note 8: Fordringer og gjeld

	2022	2021
<b>Langsiktige fordringer med forfall senere enn 1 år</b>		
Skagenkaien Investering AS	0	16 234 431
Skagenkaien Eiendom Holding AS	25 224 850	0
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>25 224 850</b>	<b>16 234 431</b>

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2022	2021
Lån til kredittinstitusjoner	0	0

Det er ikke avtalt avdragsprofil på gjeld til konsernselskaper

### Note 9: Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

	2022	2021
Ubenyttet trekk på kassekreditt	7 580 479	22 830 953

### Note 10: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30.000 består av 300 aksjer à kr 100. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av Skagenkaien Eiendom Holding AS.

### Note 11: Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2021	30 000	195 235 719	39 370 461	234 636 181
Årsresultat	0	0	5 300 878	5 300 878
Mottatt konsemsbidrag	0	3 307 961	0	3 307 961
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>198 543 679</b>	<b>44 671 340</b>	<b>243 245 019</b>



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Steensland, Petter Hodne	BANKID	2023-06-28 13:34
Freuchen, Mona Hodne Steensland	BANKID	2023-06-28 13:16
Steensland, Jan Olav	BANKID	2023-06-28 11:13
Steensland, Morten Hodne	BANKID_MOBILE	2023-06-28 10:03

#### 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.