



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tom Christian Bredesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	5 393 147	8 485 836
Sum inntekter		5 393 147	8 485 836
Kostnader			
Varekostnad		626 762	229 597
Lønnskostnad	3	7 073 925	-672 826
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2, 3	9 882 413	14 424 544
Sum kostnader		17 583 100	13 981 315
Driftsresultat		-12 189 953	-5 495 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-784 017	1 970 758
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			490 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 543 439	2 949 093
Annen renteinntekt		2 354 812	3 026 972
Annen finansinntekt		13 577	6 975
Sum finansinntekter		6 127 811	8 443 798
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 002 634	675 089
Annen rentekostnad		575 138	657 000
Annen finanskostnad		1 835	
Sum finanskostnader		1 579 607	1 332 089
Netto finans		4 548 204	7 111 708
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 641 749	1 616 230
Skattekostnad på resultat	5		9 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 641 749	1 606 704
Årsresultat		-7 641 749	1 606 704



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 641 749	1 606 704
Totalresultat		-7 641 749	1 606 704
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	13 700 000	17 100 000
Avgitt konsernbidrag		3 569 600	
Overført til/fra annen egenkapital	6	-24 911 349	-15 493 296
Sum overføringer og disponeringer		-7 641 749	1 606 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	7		
Konsesjoner, patenter o.l.	7		
Utsatt skattefordel	5	13 108 051	13 108 051
Goodwill	7		
Sum immaterielle eiendeler		13 108 051	13 108 051
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	623 523	197 873
Sum varige driftsmidler		623 523	197 873
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	221 108 242	207 577 242
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	43 029 108	51 879 778
Investeringer i tilknyttet selskap	4	43 554 547	2 674 691
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	2 596 209	4 748 708
Andre langsiktige fordringer	8		5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		310 288 106	271 880 419
Sum anleggsmidler		324 019 680	285 186 344
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	955 965	522 463
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	7 213 276	44 317 058
Konsernfordringer	8, 9	22 396 105	53 888 999
Sum fordringer		30 565 347	98 728 520
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	35 766 948	37 444 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 766 948	37 444 114
Sum omløpsmidler		66 332 294	136 172 634
SUM EIENDELER		390 351 975	421 358 977

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 11	2 668 200	2 668 200
Overkurs	6	25 620 515	25 620 515
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	309 918 409	334 829 759
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		309 918 409	334 829 759

Sum egenkapital

338 207 124 **363 118 474**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser	8	12 107 353	12 281 674
Sum avsetninger for forpliktelser		12 107 353	12 281 674

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8, 9	17 713 193	16 710 559
Sum annen langsiktig gjeld		17 713 193	16 710 559

Sum langsiktig gjeld

29 820 546 **28 992 233**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	543 088	1 372 556
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		595 184	
Utbytte		13 700 000	17 100 000
Kortsiktig konserngjeld	8, 9	5 286 397	9 402 759
Annen kortsiktig gjeld	9	2 199 636	1 372 956
Sum kortsiktig gjeld		22 324 304	29 248 270
Sum gjeld		52 144 850	58 240 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		390 351 975	421 358 977



Til generalforsamlingen i Skeie eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeie eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Skeie Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2024-03-19 08:42

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.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Skeie eiendom - 2023 årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Stina	BANKID	2024-04-10 08:43 GMT+02
Gregersen, Anders Teigen	BANKID	2024-04-09 09:20 GMT+02
Holtskog, Trygve	BANKID	2024-04-08 16:49 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2024-04-08 10:44 GMT+02
Skeie, Bjarne	BANKID_MOBILE	2024-04-07 09:42 GMT+02
Bredesen, Tom Christian	BANKID_MOBILE	2024-04-11 08:52 GMT+02



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

External reference: 04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



Årsregnskap 2023

Skeie eiendom
AS

Org.nr.:939 099 727



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC A27A44BA152565F5

Styrets Årsberetning 2023

Skeie eiendom AS

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

Selskapets virksomhet er å eie og å leie ut forretningseiendommer, herunder også utvikling og salg av eiendommer, samt å delta aktivt på eiersiden i både bolig- og næringsprosjekter. Selskapets investeringer er i hovedsak i form av aksjer og fordringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Skeie eiendom er majoritetseier i Lumber AS, et selskap som har en betydelig bolig- og næringsportefølje under bygging og regulering i Vågsbygd. Selskapet har også større investeringer på Lund i Kristiansand, hvor man er majoritetseier i boligprosjekter organisert i Marvika Atrium AS og Roligheden Panorama AS.

Skeie eiendom eier også sentrale eiendommer i Kristiansand som Handelens Hus og Slottsquartalet. I tillegg eide selskapet pr utgangen av året en tomt direkte.

Virksomheten utøves kun i Norge og er organisert som et konsern med morselskapet Skeie eiendom og med tilhørende hel- og deleide selskaper. Det utarbeides konsernregnskap kun for internt bruk da Skeie eiendom selv inngår i konsernet Skeiegruppen AS. Skeie eiendom konsernets positive resultater fra både 2023 og 2022 er dermed ikke reflektert i morselskapets resultater som omtalt nedenfor.

Skeie eiendom har ved utgangen av 2023 fem ansatte. I tillegg kjøper selskapet ulike tjenester tilknyttet økonomi og administrasjon som er regulert gjennom egen avtale med morselskapet Skeiegruppen.

Styret i Skeie eiendom har i 2023 blitt redusert fra syv til fem personer, hvorav to er kvinner. Styret har som holdning at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Skeiegruppen som konsern har tegnet ansvarsforsikring for selskapets styre og ledelse. Skeie eiendom inngår i denne forsikringen.

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

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

Skeie Eiendom er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet gjennom sine investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, herunder ledighet i selskapenes eiendomsporteføljer, omsetningsbasert leienivå, samt inflasjon og boligprisutvikling. Eiendomsmarkedet for næringsbygg i Kristiansand har i 2023 vist en negativ utvikling med betydelig økte yielder og påfølgende verdinedgang, dette til tross for en sterk oppgang i leienivå som følge av inflasjonsjusteringer og en generell oppgang i leienivåene. Høy inflasjon i kombinasjon med stadig økt rentenivå, samt vedvarende geopolitisk usikkerhet, har påvirket alle deler av markedene også i 2023. Boligmarkedet i



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



landsdelen har likevel vist en positiv prisutvikling for året sett under ett, men med et svakt omsetningsvolum.

Høye energipriser og selskapets fokus på bærekraft har forsterket Skeie eiendoms fokus og tiltak på å gjennomføre konkrete energi- og klimatiltak på selskapets eiendommer og prosjekter.

Selskapet, som en del av Skeiegruppen, kartlegger og vurderer faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter og tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede i tråd med innføringen av åpenhetsloven. Skeiegruppens redegjørelse for aktsomhetsvurderinger i henhold til lovens krav er tilgjengelig på Skeiegruppens hjemmeside www.skeiegruppen.no.

Skeie eiendom har gitt kreditt til sine datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapets kredittrisiko og renterisiko anses som begrenset. Selskapet fikk i 2023 et resultat på NOK -7,6 m før skatt, der tilsvarende resultat for 2022 var NOK 1,6 m. Selskapets resultat for 2023 kommer i hovedsak fra salgs- og finansinntekter, samt kostnader knyttet til drift, jfr note 1, 2 og 3 til årsregnskapet.

Egenkapitalen ble redusert fra NOK 363,1 m i 2022 til NOK 338,2 m for 2023. Dette tilsvarer en egenkapitalandel i 2023 på 86,6 %, som er en økning fra 86,2 % i 2022. Bankinnskudd utgjorde ved utgangen av 2023 NOK 35,8 m, mot NOK 37,4 m ved utgangen av 2022. Selskapet hadde i 2023 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK -6,7 m. Selskapet hadde positiv kontantstrøm knyttet til investeringsaktiviteter på NOK 30,4 m, og en negativ kontantstrøm knyttet til finansieringsaktiviteter på NOK -25,3 m. Likviditeten i selskapet er god.

Styret anser selskapets finansielle stilling ved utgangen av året som god. Det er ikke inntruffet vesentlige hendelser etter årets utgang.

Styret foreslår at det for 2023 avsettes NOK 13,7 m i utbytte til selskapets aksjonær. Styret foreslår at årsresultatet i selskapet for 2023 på NOK -7.641.749 disponeres slik:

Avsatt til utbytte	NOK	13.700.000
Avsatt til konsernbidrag	NOK	3.569.600
<u>Overført fra annen EK</u>	<u>NOK</u>	<u>-24.911.349</u>
Sum overføringer	NOK	-7.641.749

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

Kristiansand 19. mars 2024

Aud Skeie
Styrets leder

Bjarne Skeie
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

Anders Gregersen
Styremedlem

Trygve Holtskog
Styremedlem

Tom Chr Bredesen
Daglig leder



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



RESULTATREGNSKAP

SKEIE EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1, 2	5 393 147	8 485 836
Sum driftsinntekter		5 393 147	8 485 836
Varekostnad		626 762	229 597
Lønnskostnad	3	7 073 925	-672 826
Annen driftskostnad	2, 3	9 882 413	14 424 544
Sum driftskostnader		17 583 100	13 981 315
Driftsresultat		-12 189 953	-5 495 479
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4	-784 017	1 970 758
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	490 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 543 439	2 949 093
Annen renteinntekt		2 354 812	3 026 972
Annen finansinntekt		13 577	6 975
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 002 634	675 089
Annen rentekostnad		575 138	657 000
Annen finanskostnad		1 835	0
Resultat av finansposter		4 548 204	7 111 708
Resultat før skattekostnad		-7 641 749	1 616 230
Skattekostnad på resultat	5	0	9 526
Resultat		-7 641 749	1 606 704
Årsresultat		-7 641 749	1 606 704
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	6	13 700 000	17 100 000
Avsatt konsernbidrag		3 569 600	0
Overført til/fra annen egenkapital	6	-24 911 349	-15 493 296
Sum overføringer		-7 641 749	1 606 704

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 2



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	13 108 051	13 108 051
Sum immaterielle eiendeler		13 108 051	13 108 051
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	623 523	197 873
Sum varige driftsmidler		623 523	197 873
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	221 108 242	207 577 242
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	43 029 108	51 879 778
Investeringer i tilknyttet selskap	4	43 554 547	2 674 691
Lån til tilknyttet selskap	8, 9	2 596 209	4 748 708
Andre langsiktige fordringer	8	0	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		310 288 106	271 880 419
Sum anleggsmidler		324 019 680	285 186 344
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8, 9	955 965	522 463
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	7 213 276	44 317 058
Konsernfordringer	8, 9	22 396 105	53 888 999
Sum fordringer		30 565 347	98 728 520
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	35 766 948	37 444 114
Sum omløpsmidler		66 332 294	136 172 634
Sum eiendeler		390 351 975	421 358 977

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 3



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC27A44BA152565F5



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 11	2 668 200	2 668 200
Overkurs	6	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	309 918 410	334 829 759
Sum opptjent egenkapital		309 918 409	334 829 759
Sum egenkapital		338 207 124	363 118 474
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	12 107 353	12 281 674
Sum avsetning for forpliktelser		12 107 353	12 281 674
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8, 9	17 713 193	16 710 559
Sum annen langsiktig gjeld		17 713 193	16 710 559
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	543 088	1 372 556
Skyldig offentlige avgifter		595 184	0
Utbytte		13 700 000	17 100 000
Konserngjeld	8, 9	5 286 397	9 402 759
Annen kortsiktig gjeld	9	2 199 636	1 372 956
Sum kortsiktig gjeld		22 324 304	29 248 270
Sum gjeld		52 144 850	58 240 503
Sum egenkapital og gjeld		390 351 975	421 358 977

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 4



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC27A44BA152565F5



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS
Kristiansand, 19.03.2024
Styret i Skeie eiendom AS

Aud Henny Skeie
styreleder

Stina Skeie
styremedlem

Bjarne Egill Skeie
styremedlem

Trygve Holtskog
styremedlem

Anders Teigen Gregersen
styremedlem

Tom Christian Bredesen
daglig leder

SKEIE EIENDOM AS

SIDE 5



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



Skeie Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-7 641 749	1 616 230
Periodens betalte skatt	0	0
Inntektsført konsernbidrag/utbytte/res DS og TS*	784 017	-2 460 758
Endring i kundefordringer	-433 502	-4 756
Endring i leverandørgjeld	-829 468	-642 419
<u>Endring i andre tidsavgrensningsposter</u>	<u>1 377 191</u>	<u>-12 451 912</u>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 743 511	-13 943 615
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringsmidler	-425 650	0
Utbetaling ved kjøp av aksjer i DS	0	-2 586 800
Utbetaling fordringer	-15 204 961	0
Innbetaling fordringer	7 152 499	1 019 291
<u>Innbetaling utbytte og konsernbidrag</u>	<u>38 828 507</u>	<u>739 115</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	30 350 395	-828 394
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger (-utbetalinger) langsiktig gjeld	1 002 634	-3 182 739
Innbetalinger (-utbetalinger) kortsiktig gjeld	-9 186 684	-9 850 886
Utbetaling av utbytte	-17 100 000	-4 800 000
<u>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</u>	<u>-25 284 050</u>	<u>-17 833 625</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 677 166	-32 605 634
Beholdning betalingsmidler ved periodens begynnelse	37 444 114	70 049 748
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</u>	<u>35 766 948</u>	<u>37 444 114</u>
Ubenyttet trekkrettighet	0	0

* DS = Datterselskap, TS = Tilknyttet selskap

Endring i fjorårets kontantstrømoppstilling:

I fjorårets kontantstrømoppstilling var endring avsetning rentederivater med MNOK 7,3 medtatt under langsiktig finansiering. Fra og med 2023 er dette endret til operasjonelle aktiviteter. Sammenligningstallene er omarbeidet.



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



Regnskapsprinsipper

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

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

VALUTA

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

INNETEKTER

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

SKATT

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

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

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

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



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC2A7A44BA152565F5



Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

NEDSKRIVNING AV ANLEGGSMIDLER

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

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med omlag 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

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

Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Det tas hensyn til periodisering av merverdi ved vurdering av opptjente resultater i eierperioden. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap og tilknyttede selskap medtas som investeringsaktivitet. Renteinntekt og rentekostnad medtas som operasjonell aktivitet.



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC A27A44BA152565F5



SIKRING

Selskapet inngår sikringsavtaler knyttet til rente. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Der hvor sikringsinstrumentet ikke har dekning i underliggende lånebeløp, regnskapsføres verdien etter laveste verdis prinsipp, dvs at mindreverdi på avtalen regnskapsføres mens en gevinst ikke regnskapsføres.

GJELD

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

Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Salgsinntekter	5 393 147	8 485 836
Sum	5 393 147	8 485 836

All omsetning er i Norge.

Note 2 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 9.

SELSKAPETS TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER:

2023

A) SALG AV VARER OG TJENESTER

Salg av tjenester

- Datterselskap	5 401 147
- Tilknyttet selskap	0

B) KJØP AV VARER OG TJENESTER

Kjøp av tjenester

- Selskap i samme konsern*	7 762 215
----------------------------	-----------

*Skeie Group AS ble innfusjonert i morselskapet Skeiegruppen AS i 2023. Begge selskapene er selskap i samme konsern og disse har fakturert selskapet for administrative tjenester; ledelse, regnskapstjenester, samt leie og felleskostnader.



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC A27A44BA152565F5



Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

LØNSKOSTNADER	2023	2022
Lønninger og styrehonorar	6 253 215	-550 124
Arbeidsgiveravgift	538 884	-122 702
Pensjonskostnader	227 817	0
Andre ytelser	54 010	0
Sum	7 073 925	-672 826

Sysselsatte årsverk	0	0
---------------------	---	---

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER	DAGLIG LEDER	STYRET
Lønn/styrehonorar	2 674 421	1 606 272
Bonus	943 807	0
Annen godtgjørelse	47 554	0
Sum	3 665 782	1 606 272

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader i Skeie Eiendom AS er for deler av året fakturert fra selskap i samme konsern, som har stått for ansettelsesforhold og innberetning, se note 2. Daglig leder er med i en bonusordning med tilhørende årlig beregning, hvor 2023 gir grunnlag for utbetaling av en andel av denne i 2024. Daglig leder er innberettet med kr 2 721 975 i 2023.

Negativ lønnskostnad i 2022 skyldtes reversert bonusavsetning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2023	2022
Lovpålagt revisjon	150 000	199 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	20 000	25 730
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	139 669	156 900
Sum (ekskl. mva.)	309 669	381 630

Fakturert for arbeid fra samarbeidende advokatfirma (ekskl. mva.)	9 000	0
---	-------	---



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5



Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	FORRETNINGS- KONTOR	EIER-/ STEMME ANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100 %)	BALANSEFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
Slottsquartalet AS	Kristiansand	100%	14 289 756	-5 541 408	89 523 057
Ægirsvei 2-6 AS	Kristiansand	100%	3 660 040	289 186	17 096 152
MAV Eiendom AS	Mandal	100%	-3 269 360	-538 772	923 967
Handelens Hus AS	Kristiansand	100%	22 326 523	1 614 330	54 333 566
Skeie Drift AS	Kristiansand	100%	252 801	-384 203	919 358
Lumber AS	Kristiansand	51%	7 356 709	8 428 772	57 286 843
Amalienborg Aveny AS	Kristiansand	100%	365 616	-1 208 678	300 000
Østre Strandgate 60b AS	Kristiansand	100%	-2 699 335	-12 022	10 000
Amalienborg Brygge Utbygging AS	Kristiansand	100%	644 738	-693 965	700 000
Roligheden Panorama AS	Kristiansand	51%	-14 418	-34 418	15 300
Balanseført verdi 31.12.2023					221 108 242
TILKNYTTETE SELSKAPER					
MARVIKA HOLDING AS	Kristiansand	50%	3 209 068	-2 014 301	7 303 191
Grenseveien 69 AS	Oslo	33%	1 465 482	1 256 148	50 000
Marvikahjørnet AS	Kristiansand	43%	83 147 300	-258 958	36 201 356
Balanseført verdi 31.12.2023					43 554 547

Resultat og Egenkapital er basert på foreløpige regnskap for 2023.

Inntekten på investering i datterselskap består av mottatt utbytte og konsernbidrag, samt nedskrivning av verdi i datterselskaper.

Skeie Eiendom AS har i år avgitt konsernbidrag uten skatteeffekt til Amalienborg Aveny AS, Skeie Drift AS og Skeiegruppen AS på henholdsvis kr 1 000 000, kr 500 000 og kr 3 569 600.



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC2A27A44BA152565F5



Note 5 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1	0	-1
Gevinst – og tapskonto	123 758	154 697	30 939
Avsetninger mv	249 647	-491 674	-741 321
Andre forskjeller	-3 357 000	-2 790 000	567 000
Sum	-2 983 595	-3 126 977	-143 382
Innregnet avsatt utbytte	91 800	112 320	20 520
Akkumulert fremførbart underskudd	-61 574 064	-56 567 393	5 006 670
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 883 807	0	-4 883 807
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-59 582 051	-59 582 050	1
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 108 051	-13 108 051	0

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 641 749	1 616 230
Permanente forskjeller	2 778 461	-1 685 249
Endring i midlertidige forskjeller	-143 382	-6 565 260
Mottatt konsernbidrag	0	37 264 662
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-30 630 383
Skattepliktig inntekt	-5 006 670	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	9 526
Skattekostnad ordinært resultat	0	9 526
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-403 278	-8 364 839
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	403 278	8 364 839
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Ut fra en vurdering av tidshorison for å kunne nyttiggjøre utsatt skattefordel i konsernet er det fra 2023 ikke gjort ytterligere oppbygging av utsatt skattefordel. Dette medfører at MNOK 1,1 i utsatt skattefordel ikke er balanseført. Når utsatt skattefordel kan nyttiggjøres, og verdi av denne, er et estimat forbudet med vesentlig usikkerhet.



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC27A44BA152565F5



Note 6 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	2 668 200	25 620 515	334 829 759	363 118 474
Årets resultat	0	0	-7 641 749	-7 641 749
Avsatt utbytte	0	0	-13 700 000	-13 700 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 569 600	-3 569 600
Egenkapital 31.12.2023	2 668 200	25 620 515	309 918 409	338 207 124

Note 7 Varige driftsmidler

	TOMTER OG ANLEGG	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2023	197 873	197 873
Tilgang	425 649	425 649
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	623 522	623 522
Akkumulerte avskrivninger	0	0
Bokført verdi per 31.12.2023	623 522	623 522

Tomt avskrives ikke.

Note 8 Fordringer og gjeld

KUNDEFORDRINGER	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	955 965	522 463
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
Kundefordringer i balansen	955 965	522 463
FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR		
	2023	2022
Lån til konsernselskap	43 029 108	51 879 778
Lån til tilknyttede selskap	2 596 209	4 748 708
Andre langsiktige fordringer	0	5 000 000
Sum	45 625 317	61 628 486
LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR		
	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Selskapet har langsiktig konserngjeld på kr 17 713 193. Denne renteberegnes, men det er ikke avtalt avdragsplan.

Utlån til tilknyttede selskap renteberegnes ikke.



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC27A44BA152565F5



GARANTIER OG ANDRE FORPLIKTELSER

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

ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

	2023	2022
Avs. betinget vederlag inkl. renter aksjekjøp (Lumber AS)	12 357 000	11 790 000
Verdi på rentebytteavtaler	-249 647	491 674
Sum	12 107 353	12 281 674

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	955 965	499 610	65 425 213	105 768 777
Tilknyttet selskap	0	0	9 419 501	47 760 271
Sum	955 965	499 610	74 844 714	153 529 048

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	360 791	1 224 413	22 999 590	26 113 318
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	360 791	1 224 413	22 999 590	26 113 318

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2023	2022
BUNDNE BANKINNSKUDD		
Skattetrekkkonto	327 190	0
TREKKRETTIGHETER		
Ubenyttet kassekreditt	0	0



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFC A27A44BA152565F5



Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

STYREMEDLEM MED INDIREKTE EIERANDEL PR 31.12	VERV	INDIREKTE EIERANDEL
Aud Henny Skeie	styreleder	10,0%
Stina Skeie	styremedlem	28,2%
Bjarne Egill Skeie	styremedlem	10,0%
Sum		48,2%



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

Document ID:
04C8BF16C7834AFCA27A44BA152565F5