



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	996 161 250
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OKSØY EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Tangen 76 4608 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 848 889	8 509 126
Sum inntekter		8 848 889	8 509 126
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 565 562	6 269 535
Avskrivning av driftsmidler	5	274 434	285 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 076 381	1 430 540
Sum kostnader		7 916 377	7 985 575
Driftsresultat		932 511	523 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		10 046 274	10 669 104
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		770 955	795 439
Annen renteinntekt		206 671	236 795
Annen finansinntekt		19 248 429	1 199
Sum finansinntekter		30 272 329	11 702 538
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 878 403	2 557 326
Annen rentekostnad		763 360	798 555
Annen finanskostnad		60 000	
Sum finanskostnader		3 701 763	3 355 881
Netto finans		26 570 565	8 346 656
Ordinært resultat før skattekostnad		27 503 077	8 870 207
Skattekostnad	6	1 447 526	1 959 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 055 551	6 910 336
Årsresultat		26 055 551	6 910 336
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 055 551	6 910 336



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		26 055 551	6 910 336
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	7 000 000	5 500 000
Konsernbidrag	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	19 055 551	1 410 336
Sum overføringer og disponeringer		26 055 551	6 910 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Leilighet	5	6 357 579	6 244 233
Biler, inventar o.a. utstyr	5	1 539 206	1 286 391
Sum varige driftsmidler		7 896 785	7 530 624
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 10	113 552 381	134 942 491
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	25 079 285	35 565 380
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 251 001	155 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 000 000	10 000 000
Investeringer i aksjer og andeler			1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		158 882 667	181 662 872
Sum anleggsmidler		166 779 451	189 193 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 061 365	2 487 410
Andre kortsiktige fordringer		12 454 313	18 284 756
Konsernfordringer	9	24 726 811	24 174 391
Sum fordringer		40 242 489	44 946 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	3	45 262 119	428 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 262 119	428 436
Sum omløpsmidler		85 504 608	45 374 992
SUM EIENDELER		252 284 059	234 568 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 500 000	18 500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		18 500 000	18 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	73 432 717	54 652 834
Sum opptjent egenkapital		73 432 717	54 652 834
Sum egenkapital		91 932 717	73 152 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	104 870	96 996
Sum avsetninger for forpliktelser		104 870	96 996
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	7 000 000	7 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	89 777 480	101 033 883
Øvrig langsiktig gjeld	10	21 701 531	28 562 200
Sum annen langsiktig gjeld		118 479 012	136 596 083
Sum langsiktig gjeld		118 583 882	136 693 079
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 929 657	6 729 017
Leverandørgjeld	9	688 643	576 014
Betalbar skatt	6		1 963 952
Skattetrekk og andre trekk		1 306 801	1 022 545
Utbytte		7 000 000	5 500 000
Kortsiktig konserngjeld	9	26 710 026	8 722 812
Annen kortsiktig gjeld		132 334	208 234
Sum kortsiktig gjeld		41 767 460	24 722 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		160 351 342	161 415 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 284 059	234 568 488



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		70 624 701	
Annen driftsinntekt		69 992 874	
Sum inntekter		140 617 575	
Kostnader			
Varekostnad		24 674 662	
Lønnskostnad		6 565 562	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 917 611	
Annen driftskostnad		13 783 826	
Sum kostnader		68 941 661	
Driftsresultat		71 675 914	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-610 690	
Annen renteinntekt		251 003	
Annen finansinntekt		12 140 688	
Sum finansinntekter		11 781 001	
Annen rentekostnad		23 062 902	
Annen finanskostnad		60 578	
Sum finanskostnader		23 123 480	
Netto finans		-11 342 479	
Ordinært resultat før skattekostnad		60 333 435	0
Skattekostnad på ordinært resultat		10 747 061	
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 586 374	0
Årsresultat		49 586 374	0
Minoritetsinteresser		13 852 234	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 734 140	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		35 734 140	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 051 587 574	
Sum varige driftsmidler		1 051 587 574	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		7 894 867	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		17 894 867	
Sum anleggsmidler		1 069 482 441	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		181 780 074	
Fordringer			
Kundefordringer		4 061 073	
Andre kortsiktige fordringer		15 944 798	
Sum fordringer		20 005 871	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 751 223	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 751 223	
Sum omløpsmidler		260 537 168	0
SUM EIENDELER		1 330 019 609	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		18 500 000	
Sum innskutt egenkapital		18 500 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		82 623 588	
Sum opptjent egenkapital		82 623 588	
Minoritetsinteresser		17 574 939	
Sum egenkapital		118 698 527	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		118 036 396	
Sum avsetninger for forpliktelser		118 036 396	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		902 532 911	
Øvrig langsiktig gjeld		46 711 242	
Sum annen langsiktig gjeld		949 244 153	
Sum langsiktig gjeld		1 067 280 549	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 358 851	
Leverandørgjeld		9 315 867	
Betalbar skatt		3 721 417	
Skyldig offentlige avgifter		1 419 120	
Utbytte		7 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		11 225 278	
Sum kortsiktig gjeld		144 040 533	
Sum gjeld		1 211 321 082	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 330 019 609	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 672113

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 161 250
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OKSØY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tangen 76
4608 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 996 161 250
OKSØY EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 848 889	8 509 126
Sum inntekter		8 848 889	8 509 126
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 565 562	6 269 535
Avskrivning av driftsmidler	5	274 434	285 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 076 381	1 430 540
Sum kostnader		7 916 377	7 985 575
Driftsresultat		932 511	523 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		10 046 274	10 669 104
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		770 955	795 439
Annen renteinntekt		206 671	236 795
Annen finansinntekt		19 248 429	1 199
Sum finansinntekter		30 272 329	11 702 538
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 878 403	2 557 326
Annen rentekostnad		763 360	798 555
Annen finanskostnad		60 000	
Sum finanskostnader		3 701 763	3 355 881
Netto finans		26 570 565	8 346 656
Ordinært resultat før skattekostnad		27 503 077	8 870 207
Skattekostnad	6	1 447 526	1 959 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 055 551	6 910 336
Årsresultat		26 055 551	6 910 336
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 055 551	6 910 336
Totalresultat		26 055 551	6 910 336
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	8	7 000 000	5 500 000
Konsernbidrag	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	19 055 551	1 410 336
Sum overføringer og disponeringer		26 055 551	6 910 336



Organisasjonsnr: 996 161 250
OKSØY EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Leilighet	5	6 357 579	6 244 233
Biler, inventar o.a. utstyr	5	1 539 206	1 286 391
Sum varige driftsmidler		7 896 785	7 530 624
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 10	113 552 381	134 942 491
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	25 079 285	35 565 380
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 251 001	155 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		10 000 000	10 000 000
Investeringer i aksjer og andeler			1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		158 882 667	181 662 872
Sum anleggsmidler		166 779 451	189 193 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 061 365	2 487 410
Andre kortsiktige fordringer		12 454 313	18 284 756
Konsernfordringer	9	24 726 811	24 174 391
Sum fordringer		40 242 489	44 946 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	3	45 262 119	428 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 262 119	428 436
Sum omløpsmidler		85 504 608	45 374 992
SUM EIENDELER		252 284 059	234 568 488

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 500 000	18 500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		18 500 000	18 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	73 432 717	54 652 834
Sum opptjent egenkapital		73 432 717	54 652 834
Sum egenkapital		91 932 717	73 152 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	104 870	96 996
Sum avsetninger for forpliktelses		104 870	96 996
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	7 000 000	7 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	89 777 480	101 033 883
Øvrig langsiktig gjeld	10	21 701 531	28 562 200
Sum annen langsiktig gjeld		118 479 012	136 596 083
Sum langsiktig gjeld		118 583 882	136 693 079
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		5 929 657	6 729 017
Leverandørgjeld	9	688 643	576 014
Betalbar skatt	6		1 963 952
Skattetrekk og andre trekk		1 306 801	1 022 545
Utbytte		7 000 000	5 500 000
Kortsiktig konserngjeld	9	26 710 026	8 722 812
Annen kortsiktig gjeld		132 334	208 234
Sum kortsiktig gjeld		41 767 460	24 722 575
Sum gjeld		160 351 342	161 415 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 284 059	234 568 488



Organisasjonsnr: 996 161 250
OKSØY EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		70 624 701	
Annen driftsinntekt		69 992 874	
Sum inntekter		140 617 575	
Kostnader			
Varekostnad		24 674 662	
Lønnskostnad		6 565 562	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 917 611	
Annen driftskostnad		13 783 826	
Sum kostnader		68 941 661	
Driftsresultat		71 675 914	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-610 690	
Annen renteinntekt		251 003	
Annen finansinntekt		12 140 688	
Sum finansinntekter		11 781 001	
Annen rentekostnad		23 062 902	
Annen finanskostnad		60 578	
Sum finanskostnader		23 123 480	
Netto finans		-11 342 479	
Ordinært resultat før skattekostnad		60 333 435	0
Skattekostnad på ordinært resultat		10 747 061	
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 586 374	0
Årsresultat		49 586 374	0
Minoritetsinteresser		13 852 234	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 734 140	
Totalresultat		35 734 140	



Organisasjonsnr: 996 161 250
OKSØY EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1 051 587 574

Sum varige driftsmidler

1 051 587 574

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i

tilknyttet selskap

7 894 867

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

10 000 000

Sum finansielle

anleggsmidler

17 894 867

Sum anleggsmidler

1 069 482 441

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

181 780 074

Fordringer

Kundefordringer

4 061 073

Andre kortsiktige

fordringer

15 944 798

Sum fordringer

20 005 871

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

58 751 223

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

58 751 223

Sum omløpsmidler

260 537 168

0

SUM EIENDELER

1 330 019 609

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

18 500 000

Sum innskutt egenkapital

18 500 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	82 623 588	
Sum opptjent egenkapital	82 623 588	
Minoritetsinteresser	17 574 939	
Sum egenkapital	118 698 527	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	118 036 396	
Sum avsetninger for forpliktelser	118 036 396	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	902 532 911	
Øvrig langsiktig gjeld	46 711 242	
Sum annen langsiktig gjeld	949 244 153	
Sum langsiktig gjeld	1 067 280 549	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 358 851	
Leverandørgjeld	9 315 867	
Betalbar skatt	3 721 417	
Skyldig offentlige avgifter	1 419 120	
Utbytte	7 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	11 225 278	
Sum kortsiktig gjeld	144 040 533	
Sum gjeld	1 211 321 082	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 330 019 609	0



Organisasjonsnr: 996 161 250
OKSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

7.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 996 161 250
OKSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Oksøy Eiendom AS

Selskaps- og konsernregnskap for 2021



Oksøy Eiendom AS

ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Oksøy Eiendom AS er et holdingsselskap med en stab som ivaretar daglig drift av en rekke hel- eller deleide eiendommer. Eiendomsinvesteringene er i all hovedsak i Kristiansand.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Morselskapet har hatt en positiv utvikling i driftsresultatet. Finansinntektene er i stor grad påvirket av utdeling fra datterselskaper og vil ha naturlige svingninger mellom periodene. I 2021 er det i tillegg solgt 2 datterselskaper samt en aksjeinvestering som alle har hatt positiv resultat effekt for morselskapet.

Som følge av salgene er morselskapets finansielle eiendeler redusert. Det er også foretatt et mindre kjøp i 2021. Konsernterne fordringer og gjeld er fortsatt vesentlige. Disse oppstår som ledd i optimalisering av likviditet og andre disposisjoner og deler av dette har også påvirket morselskapets bankinnskudd per 31.12.21.

Egenkapitalen er også i 2021 styrket som følge av at opptjente resultater overstiger avsatt og utbetalt utbytte.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

2021 er første år det er avlagt konsernregnskap. Inntektene og varekostnaden påvirkes i stor grad av løpende inntektsføring på leilighetsprosjekt som er under oppføring for salg. Inntektsføring skjer i takt med utførelsen på solgte enheter. Konsernets driftskostnader er i stor grad påvirket av avskrivning på merverdier og ulike oppussingsprosjekter som er gjennomført.

Konsernets finansresultat er påvirket av realisasjon av datterselskap og aksjeinvestering i morselskapet i tillegg til renter på utestående gjeld til kredittinstitusjoner. Minoritetens andel av årsresultatet påvirkes i vesentlig grad av leilighetsbygg under oppføring.

I balansen er konsernets vesentligste eiendeler bygninger som eies for utleie, ulike utviklingseiendommer samt eiendel knyttet til leilighetsprosjekt under oppføring. Konsernets bokførte egenkapital utgjør nok 119. Konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner er relatert til byggelån som er innfridd i 2022.

Etter styrets vurdering ligger det betydelige merverdier i morselskapets og konsernets eiendeler.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Konsernets virksomhet er påvirket av den generelle konjunktursituasjonen knyttet til etterspørsel etter bolig og næringslokaler for utleie og leiligheter for salg når slike prosjekter realiseres.

Finansiell risiko

Kostnadsnivået påvirkes i vesentlig grad av utvikling i rentenivå. Denne risikoen vurderes løpende og det inngås avtaler som begrenser denne risikoen når dette vurderes å være økonomisk fornuftig og gi en ønsket risikoreduksjon.

Leietakers løpende oppfyllelse av sine forpliktelser er en risiko som løpende vurderes og utestående fordringer følges opp dersom disse ikke innfris på forfall. Så langt som praktisk mulig kreves det sikkerhetsstillelse fra leietakere som også er med på redusere kredittrisikoen knyttet til manglende oppgjør i tråd med avtaler.

Selskapets og konsernets likviditetsbeholdning vurderes å være solid ved utgangen av 2021. Konsernet styrer sin likviditetsrisiko løpende og har jevnlig gjennomgang for å vurdere tiltak for å



ivareta og sikre likviditeten. Med de tiltak som er iverksatt vurderes likviditetsrisikoen for morselskapet og konsernet å være lav.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Forsikring

Det er ikke tegnet forsikring knyttet til styret og daglig leders ansvar.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet vurderes ikke å påvirke miljøet på en måte som ikke er vanlig for tilsvarende virksomheter.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i morselskapet vurderes å være godt. Det gjennomføres årlige medarbeidersamtaler. Sykefraværet er lavt.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, nasjonalitet med mer. Av selskapets fulltidsansatte er det 2 kvinner og 5 menn.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2021 hatt et overskudd på kr 26 055 551, som foreslås anvendt på følgende måte:

Avsatt utbytte	kr 7 000 000
Overført annen egenkapital	kr 19 055 551
Sum disponert	kr 26 055 551

Kristiansand, 30. juni 2022

Øystein Espedal Larsen
styrets leder

Per Arne Kjøstvedt
styremedlem

Rune Iversen
styremedlem

Arild Skeie
daglig leder og styremedlem

Kenneth Torp Skeie
styremedlem



Oksøy Eiendom AS

Resultatregnskap

Oksøy Eiendom AS			Konsern	
2020	2021	Note	Note	2021
Driftsinntekter og -kostnader				
8 509 126	8 848 889			70 624 701
0	0			69 992 874
8 509 126	8 848 889			140 617 575
Driftskostnader				
0	0			24 674 662
6 269 535	6 565 562	4	4	6 565 562
285 500	274 434	5	5	23 917 611
1 430 540	1 076 382	4	4	13 783 826
7 985 575	7 916 378			68 941 661
523 551	932 511			71 675 914
Finansinntekter og -kostnader				
10 669 104	10 046 274	9		0
236 795	206 671			251 003
795 439	770 955			0
1 199	19 248 429			12 140 688
2 557 326	2 878 403			0
798 555	763 360			23 062 902
0	0			-610 690
0	60 000			60 578
8 346 656	26 570 566			-11 342 479
8 870 207	27 503 077			60 333 435
1 959 871	1 447 526	2	2	10 747 061
6 910 336	26 055 551			49 586 374
Minoritetens andel av årsresultat				
				13 852 234
Majoritetens andel av årsresultat				
				35 734 141
Overføringer				
5 500 000	7 000 000			
1 410 336	19 055 551			
6 910 336	26 055 551			



Oksøy Eiendom AS

Balanse

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	
EIENDELER					
6 244 233	6 357 579	5	Bygning, tomt og tekn. installasjoner	5	1 051 587 574
1 286 391	1 539 206	5	Driftsløsøre, biler mm	5	0
7 530 624	7 896 785		Sum varige driftsmidler		1 051 587 574
134 942 491	113 648 381	9	Investering i datterselskap		0
155 001	10 155 001	9	Investering i tilknyttet selskap	9	7 894 867
1 000 000	0		Investering i aksjer og andeler		0
10 000 000	10 000 000		Langsiktig fordring på tilkn. selskap		10 000 000
35 565 380	25 079 285		Lån til foretak i samme konsern		0
181 662 872	158 882 667		Sum finansielle anleggsmidler		17 894 867
189 193 496	166 779 452		Sum anleggsmidler		1 069 482 441
0	0		Innkjøpte varer	10	3 548 346
			Prosjekt under tilvikning		178 231 728
2 487 410	3 061 365		Kundefordringer		4 061 073
18 284 756	12 454 313		Andre fordringer		15 944 798
24 174 391	24 726 811		Kortsiktige konsernfordringer		0
44 946 557	40 242 489		Sum fordringer		20 005 871
428 435	45 262 119	7	Bankinnskudd	7	58 751 223
45 374 992	85 504 608		Sum omløpsmidler		260 537 168
234 568 488	252 284 060		SUM EIENDELER		1 330 019 609



Oksøy Eiendom AS

Balanse

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
31.12.2020	31.12.2021	Note	Note	31.12.2021	
EGENKAPITAL OG GJELD					
18 500 000	18 500 000	3,11	Aksjekapital	3,11	18 500 000
18 500 000	18 500 000		Sum innskutt egenkapital		18 500 000
54 652 834	73 432 717	11	Annen egenkapital	11	82 623 588
54 652 834	73 432 717		Sum opptjent egenkapital		82 623 588
0	0		Minoritetsinteresser	11	17 574 939
73 152 834	91 932 717		Sum egenkapital		118 698 527
96 996	104 870	2	Utsatt skatt	2	118 036 396
96 996	104 870		Sum avsetning for forpliktelse		118 036 396
7 000 000	7 000 000	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	902 532 911
101 033 883	89 777 480		Gjeld til selskap i samme konsern		0
28 562 200	21 701 531		Annen langsiktig gjeld		46 711 242
136 596 083	118 479 011		Sum annen langsiktig gjeld		949 244 153
6 729 017	5 929 657	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	111 358 851
576 014	688 643		Leverandørgjeld		9 315 867
1 963 952	0	2	Betalbar skatt	2	3 721 417
1 022 545	1 306 801		Skyldige offentlige avgifter		1 419 120
5 500 000	7 000 000	11	Utbytte	11	7 000 000
8 722 812	26 710 026		Kortsiktig gjeld til konsernselskaper		0
208 236	132 336		Annen kortsiktig gjeld		11 225 277
24 722 576	41 767 463		Sum kortsiktig gjeld		144 040 532
161 415 655	160 351 344		Sum gjeld		1 211 321 081
234 568 488	252 284 060		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 330 019 609

Kristiansand, den 30. juni 2022

I styret for Oksøy Eiendom AS

Øystein Espedal Lårsen
styrelederPer Arne Kjølsvædt
styremedlemKenneth Torp Skeie
styremedlemArild Skeie
styremedlem og daglig lederRune Iversen
styremedlem



Oksøy Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

<u>Morselskap</u>		<u>Konsern</u>
2021		2021
	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
27 503 077	Resultat før skattekostnad	60 333 435
-1 963 952	Periodens betalte skatt	-4 270 744
-19 248 429	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-12 101 755
274 434	Ordinære avskrivninger	23 917 611
0	Endring prosjekt under tilvirkning	-123 982 018
0	Endring varelager	-1 273 891
-573 955	Endring kundefordringer	-659 038
112 629	Endring leverandørgjeld	-922 721
-10 046 274	Inntektsført utbytter og konsernbidrag fra datterselsk.	0
28 257 192	Endring i andre tidsavgrensningsposter	94 445
<u>24 314 722</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-58 864 676</u>
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
-640 595	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-84 688 258
-2 026 928	Utbetalinger ved investering i datterselskap	0
34 897 793	Innbetaling ved salg av aksjer	11 897 793
<u>32 230 270</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-72 790 465</u>
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
-6 860 669	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-14 108 129
0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	83 716 785
0	Opptak av ny langsiktig gjeld	109 283 451
0	Innbetalinger fra minoritet	44 000
799 360	Netto endring i kassekreditt	799 360
-5 650 000	Utbetalinger av utbytte	-5 650 000
<u>-11 711 309</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>174 085 467</u>
<u>44 833 683</u>	Netto endring i kontanter og bankinnskudd	<u>42 430 326</u>
<u>428 436</u>	Beholdning av kontanter og bankinnskudd 1.1.	<u>14 587 292</u>
<u>0</u>	Tilgang ifbm oppkjøp i året	<u>1 733 605</u>
<u>45 262 119</u>	Beholdning av kontanter og bankinnskudd 31.12	<u>58 751 223</u>



Noter 2021

Oksøy Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for begge årene på grunnlag av de midlertidige forskjeller



som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening.

Lønn

Ytelser til ansatte regnskapsføres når de er pådratt.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Ansattes opptjente rettigheter regnskapsføres løpende og innregnes som del av lønnskostnad.

Prosjekter under oppføring

Leilighetsbygg som er under oppføring inntektsføres i tråd med utførelsen basert på solgte enheter.

Konsern

I konsernregnskapet konsolideres selskaper der Oksøy Eiendom AS, direkte eller indirekte kontrollerer mer enn 50% av selskapet. I vurderinger hensyntas ikke bare antall aksjer men en vurdering av faktisk kontroll. Ved oppkjøp allokteres kjøpesummen på selskapets eiendeler. Utsatt skatt som følge av merverdi innregnes og får en motpost i eiendelen (bygning og eller tomt). Det er ikke identifisert goodwill ved oppkjøp.

Det er vurdert at det ikke foreligger selskaper der det er felles kontroll som skal regnskapsføres ved bruk av forholdsmessig konsolidering.

For selskaper der eierandel er 50% eller lavere gjøres en konkret vurdering av innflytelse, men hovedregelen er at eierandel fra 20% til 50% innregnes som tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden. Negativ andel av bokført egenkapital innregnes ikke i konsernregnskapet.



Oksøy Eiendom AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Note 2 - Skatt

Konsern

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	3 721 417
Endring utsatt skatt	7 025 644
For mye/lite avsatt fjor	0
Netto skattekostnad	10 747 061

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	60 333 435
Midlertidige forskjeller	-31 114 086
Permanente forskjeller	-12 303 818
Grunnlag betalbar skatt	16 915 531

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2021
Anleggsmidler	539 423 933
G/T konto	-2 894 860
Sum	536 529 073
Utsatt skatt	118 036 396

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.

Morselskap

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	1 439 652
Endring utsatt skatt	7 874
For mye/lite avsatt fjor	0
Netto skattekostnad	1 447 526

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	27 503 077
Midlertidige forskjeller	-35 791
Permanente forskjeller	-20 923 414
Grunnlag betalbar skatt	6 543 872

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	1 439 652
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 439 652
Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Varige driftsmidler	274 503	188 168	86 335
G/T konto	202 179	252 724	-50 545
Sum	476 682	440 892	35 790
Utsatt skatt 22 %	104 870	96 996	7 874



Note 3 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 18 500 000, fordelt på 1 000 aksjer à kr 18,50. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Eierandel / Stemme- andel	Verv i selskapet
PAK Invest AS	40 %	En av aksjonærene i PAK Invest AS er styremedlem i Oksøy Eiendom AS
Rico Invest AS	30 %	Eier av Rico Invest AS er styremedlem i Oksøy Eiendom AS
Dynamo Invest AS	30 %	Eier av Dynamo Invest AS er styremedlem og daglig leder i Oksøy Eiendom AS

Note 4 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Det er registrert følgende lønnskostnader i morselskapet de siste to år. Morselskapet er eneste selskap med lønnskostnad i konsernet.

	2021	2020
Lønninger	5 292 111	5 135 363
Arbeidsgiveravgift	824 028	729 281
Pensjonkostnader	219 382	227 255
Andre ytelser	230 041	177 636
Sum lønnskostnader	6 565 562	6 269 535
Gjennomsnittlig antall årsværk	7,5	7,5

Det er i 2021 utbetalt kr 876 000 til daglig leder. Annen godtgjørelse utgjør 144 445. Innbetaling til pensjonsordning utgjør 35 784. Daglig leder har ikke avtale om etterlønn eller lignende ved opphør av ansettelsesforholdet. Det er utbetalt kr 100 000 i styrehonorar til selskapets styre.

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

Det er for 2021 kostnadsført kr 75 000 i revisjonshonorar og kr 50 000 i rådgivning fra selskapets revisor i morselskapet og henholdsvis 225 000 og 125 000 i konsernet.

Note 5 - Varige driftsmidler

Konsern	Byging og tomt	Tekniske installasjoner mm
Anskaffelseskost 01.01.	1 031 176 541	99 350 479
Årets tilgang	97 540 339	2 327 249
Årets avgang	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	134 520 111	44 286 923
Bokført verdi pr 31.12.	994 196 769	57 390 805
Årets avskrivning	17 958 621	5 958 990
Økonomisk levetid	25-50 år	8-15 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Ingen av driftsmidlene er nedskrevet.



Morselskap

	Leilighet	Biler mm
Anskaffelseskost 01.01	6 244 233	1 829 576
Årets tilgang	113 346	527 249
Akk. avskrivninger 31.12.	0	817 619
Bokført verdi pr 31.12.	6 357 579	1 539 206
Årets avskrivning	0	274 434
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	3-8 år

Note 6 - Fordringer

Morselskapet har ytt lån til selskaper i samme konsern og tilknyttede selskap. Fordringene klassifisert som langsiktige har forfall om mer enn ett år fra balansedagen.

Note 7 - Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kroner 278 798 pr 31.12.2021. Beløpet gjelder skyldig skattetrekk per 31.12.2021.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Konsernet hadde pr 31.12.2021 gjeld på kr 771 381 628 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Morselskapet har ikke gjeld der det er avtalt avdrag med forfall mer enn 5 år frem i tid.

Konsernets langsiktige gjeld er sikret med pant i de bokførte anleggsmidlene.

Av morselskapets og konsernets øvrige langsiktige gjeld forfaller dette, med unntak av 500 000 om mer enn 5 år fra balansedage

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap:

Navn	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel
Oksøy Lund AS *)	Kristiansand	100 %
Tangen Babord AS	Kristiansand	100 %
Garveriet Invest AS	Kristiansand	100 %
Wergelandsgården	Kristiansand	100 %
Oksøy Handel AS	Kristiansand	100 %
Kongensgate Skole AS	Kristiansand	100 %
Kasernen Parkering AS	Kristiansand	100 %
Sylinderservicetomt 2 AS	Kristiansand	100 %
Kasernen AS	Kristiansand	100 %
Gyldenløve 13 AS **)	Kristiansand	100 %
Kongens Kjeller AS	Kristiansand	100 %
Østre Strandgate 11 AS	Kristiansand	100 %
Grønningen AS	Kristiansand	60 %
Gimleveien 28 AS	Kristiansand	60 %
Skibåsen Eiendom AS ***)	Kristiansand	60 %
Oksøy Energi AS	Kristiansand	50 %
Qvartal 1 Holding AS	Kristiansand	50 %
Markensgate 35 AS	Kristiansand	50 %
Høvågveien 10 AS	Kristiansand	50 %

*) Selskapets 100 % eide datterselskaper, Lundsletta 24 AS og Industrigata 26 AS inngår i konsolideringen for konsernet

***) Selskapets 100% eide datterselskap GYGT 13 AS inngår i konsolideringen for konsernet

**) Selskapets 100% eide datterselskaper, Skibåsen 331 AS, Skibåsen 35 AS, Skibåsen 40D AS, Skibåsen 42 AS og Ægirsvei 10B AS inngår i konsolideringen i konsernet.

Investering i tilknyttet selskap i konsernregnskapet er knyttet til investeringen i Markensgate 35 AS etter en kapitaltilførsel i 2021. Andel av negative resultat fra tidligere år er ført direkte mot egenkapitalen. Andel av negativt resultat etter skatt i 2021 er resultatført. Øvrige investeringer i tilknyttet selskap er bokført til 0 i konsernet som følge av negative resultater i eierperioden.



Morselskap

	Leilighet	Biler mm
Anskafelseskost 01.01	6 244 233	1 829 576
Årets tilgang	113 346	527 249
Akk. avskrivninger 31.12.	0	817 619
Bokført verdi pr 31.12.	6 357 579	1 539 206
Årets avskrivning	0	274 434
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	3-8 år

Note 6 - Fordringer

Morselskapet har ytt lån til selskaper i samme konsern og tilknyttede selskap. Fordringene klassifisert som langsiktige har forfall om mer enn ett år fra balansedagen.

Note 7 - Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kroner 278 798 pr 31.12.2021. Beløpet gjelder skyldig skattetrekk per 31.12.2021.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Konsernet hadde pr 31.12.2021 gjeld på kr 771 381 628 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Morselskapet har ikke gjeld der det er avtalt avdrag med forfall mer enn 5 år frem i tid.

Konsernets langsiktige gjeld er sikret med pant i de bokførte anleggsmidlene.

Av morselskapets og konsernets øvrige langsiktige gjeld forfaller dette, med unntak av 500 000 om mer enn 5 år fra balansedagen.

Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investeringene er regnskapsført i selskapsregnskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap og tilknyttede selskap:

Navn	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel
Oksøy Lund AS *)	Kristiansand	100 %
Tangen Babord AS	Kristiansand	100 %
Garveriet Invest AS	Kristiansand	100 %
Wergelandsgården	Kristiansand	100 %
Oksøy Handel AS	Kristiansand	100 %
Kongensgate Skole AS	Kristiansand	100 %
Kasernen Parkering AS	Kristiansand	100 %
Sylinderservicetomta 2 AS	Kristiansand	100 %
Kasernen AS	Kristiansand	100 %
Gyldenløve 13 AS **)	Kristiansand	100 %
Kongens Kjeller AS	Kristiansand	100 %
Østre Strandgate 11 AS	Kristiansand	100 %
Grønningen AS	Kristiansand	60 %
Gimleveien 28 AS	Kristiansand	60 %
Skibåsen Eiendom AS ***)	Kristiansand	60 %
Oksøy Energi AS	Kristiansand	50 %
Qvartal 1 Holding AS	Kristiansand	50 %
Markensgate 35 AS	Kristiansand	50 %
Høvågveien 10 AS	Kristiansand	50 %

*) Selskapets 100 % eide datterselskaper, Lundsletta 24 AS og Industrigata 26 AS inngår i konsolideringen for konsernet

***) Selskapets 100% eide datterselskap GYGT 13 AS inngår i konsolideringen for konsernet

****) Selskapets 100% eide datterselskaper, Skibåsen 33I AS, Skibåsen 35 AS, Skibåsen 40D AS, Skibåsen 42 AS og Ægirsvei 10B AS inngår i konsolideringen i konsernet.

Investering i tilknyttet selskap i konsernregnskapet er knyttet til investeringen i Markensgate 35 AS etter en kapitaltilførsel i 2021. Andel av negative resultat fra tidligere år er ført direkte mot egenkapitalen. Andel av negativt resultat etter skatt i 2021 er resultatført. Øvrige investeringer i tilknyttet selskap er bokført til 0 i konsernet som følge av negative resultater i eierperioden.



Omsetning i tilknyttede selskap (som dermed ikke inngår i konsernregnskapet utgjør);

Selskap	2021	
	Samlet	Andel Oksøy
Markensgate 35 AS	6 876 961	3 438 481
Qvartal 1 Holding AS *)	12 677 516	6 338 758
Oksøy Energi AS	477 769	238 885
Høvågeveien 10 AS	228 048	114 024
Samlet omsetning TS	20 260 294	10 130 147

*) Inkludert 100% eide datterselskap

Morselskapet har stilt garanti på vegne av forpliktelser enkelte datterselskaper har overfor kredittinstitusjoner. Samlet garantistillelse er ved utgangen av 2021 på totalt 31 000 000. På samme måte har morselskapet stillet garanti på vegne av enkelte tilknyttede selskaper på totalt 5 500 000. Dette garantiansvaret gjelder også for konsernet.

Note 10 - Varer og leilighetsbygg under tilvirkning

Konsernets varebeholdning er vurdert til innkjøpspris. Det er ikke foretatt nedskrivning for ukurans.

For leilighetsprosjekter som realiseres for salg er det innregnet resultatandel i tråd med fremdrift målt basert på pådratt kostnad når signert avtale med kjøper er signert. I 2021 er innregnet resultat før skatt knyttet til slike prosjekter mnok 43.

Note 11 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	18 500 000	54 652 834	73 152 834
Årets resultat		26 055 551	26 055 551
Effekt av fusjon		-125 668	-125 668
Tilleggsutbytte		-150 000	-150 000
Avsatt utbytte		-7 000 000	-7 000 000
Egenkapital pr 31.12.2021	18 500 000	73 432 717	91 932 717

Morselskapet har i 2021 innfusjonert datterselskapet Kongens Kjeller Holding AS. Fusjonen er gjennomført til kontinuitet.

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
IB 2021	18 500 000	51 453 154	3 678 705	73 631 859
EK innskudd minoritet			44 000	44 000
Resultat i TS tidligere år mot EK, ref note 9		-1 592 275		-1 592 275
Transaksjon med minoritet		4 178 569		4 178 569
Årets overskudd		35 734 140	13 852 234	49 586 374
Tilleggsutbytte		-150 000		-150 000
Avsatt utbytte		-7 000 000		-7 000 000
Egenkapital pr 31.12.2021	18 500 000	82 623 588	17 574 939	118 698 527



KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Oksøy Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Oksøy Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alesund	Frimo	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drømsen	Kristiansand	Stavanger	Alesund



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



Uavhengig revisors beretning - Oksøy Eiendom AS

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 30. juni 2022
KPMG AS

Øystein A. Kvåse
Statsautorisert revisor