



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 Chr Meyer-Bredesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	4 948 355	5 393 147
Sum inntekter		4 948 355	5 393 147
Kostnader			
Varekostnad		582 949	626 762
Lønnskostnad	3	11 586 213	7 073 925
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	49 613	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3	4 549 629	9 882 413
Sum kostnader		16 768 403	17 583 100
Driftsresultat		-11 820 047	-12 189 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	2 464 431	-784 017
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	-6 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 016 174	4 543 439
Annen renteinntekt		1 696 635	2 354 812
Annen finansinntekt		13 938	13 577
Sum finansinntekter		1 191 178	6 127 811
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 195 008	1 002 634
Annen rentekostnad		-1 054 039	575 138
Annen finanskostnad			1 835
Sum finanskostnader		140 969	1 579 607
Netto finans		1 050 208	4 548 204
Resultat før skattekostnad		-10 769 839	-7 641 749
Skattekostnad på resultat	6	-2 219 346	
Årsresultat		-8 550 493	-7 641 749
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 550 493	-7 641 749



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		-8 550 493	-7 641 749
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	13 600 000	13 700 000
Avgitt konsernbidrag			3 569 600
Overført til/fra annen egenkapital	7	-22 150 493	-24 911 349
Sum overføringer og disponeringer		-8 550 493	-7 641 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	6	1 472 253	13 108 051
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		1 472 253	13 108 051
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	612 142	623 523
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		115 763	
Sum varige driftsmidler		727 906	623 523
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	257 640 175	221 108 242
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	42 529 108	43 029 108
Investeringer i tilknyttet selskap	5	37 554 547	43 554 547
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	7 445 337	2 596 209
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		345 169 167	310 288 106
Sum anleggsmidler		347 369 326	324 019 680
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	615 682	955 965
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	5 548 277	7 213 276
Konsernfordringer	8, 9	74 662 950	22 396 105
Sum fordringer		80 826 910	30 565 347
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	16 141 216	35 766 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 141 216	35 766 948
Sum omløpsmidler		96 968 125	66 332 294
SUM EIENDELER		444 337 452	390 351 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	2 668 200	2 668 200
Overkurs	7	25 620 515	25 620 515
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	287 767 916	309 918 409
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		287 767 916	309 918 409
Sum egenkapital		316 056 631	338 207 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Andre avsetninger for forpliktelser	8	11 302 272	12 107 353
Sum avsetninger for forpliktelser		11 302 272	12 107 353
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8, 9	16 301 480	17 713 193
Sum annen langsiktig gjeld		16 301 480	17 713 193
Sum langsiktig gjeld		27 603 752	29 820 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	858 580	543 088
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		639 204	595 184
Utbytte		13 600 000	13 700 000
Kortsiktig konserngjeld	8, 9	82 559 008	5 286 397
Annen kortsiktig gjeld	9	3 020 276	2 199 636
Sum kortsiktig gjeld		100 677 068	22 324 304
Sum gjeld		128 280 820	52 144 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 337 452	390 351 975



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2024 Skeie eiendom - årsberetning og årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Stina	BANKID	2025-04-02 07:21 GMT+02
Gregersen, Anders Teigen	BANKID	2025-04-01 21:46 GMT+02
Meyer-Bredesen, Tom Christian	BANKID	2025-04-01 21:33 GMT+02
Skeie, Bjarne Egill	BANKID	2025-04-01 20:26 GMT+02
Holtskog, Trygve	BANKID	2025-04-01 18:46 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2025-04-02 10:26 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



Årsregnskap 2024

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:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



Styrets Årsberetning 2024

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 2024 er dermed ikke reflektert i morselskapets resultater som omtalt nedenfor.

Skeie eiendom har ved utgangen av 2024 fem ansatte. I tillegg kjøper selskapet ulike tjenester tilknyttet økonomi og administrasjon, som er regulert i egen avtale med morselskapet Skeiegruppen. Arbeidsmiljøet i selskapet ansees som godt og det har derfor ikke blitt iverksatt tiltak for å bedre dette i 2024. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen. Sykefraværet i selskapet dette året har vært tilnærmet lik null.

Styret i Skeie eiendom består av 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 2024 vist en positiv utvikling med noe reduserte yelder og påfølgende verdioppgang, dette også i sammenheng med sterk oppgang i leienivå som følge av inflasjonsjusteringer og en generell oppgang i leienivåene. Vedvarende geopolitisk usikkerhet, har påvirket alle deler av markedene også i 2024. Boligmarkedet i landsdelen har likevel vist en positiv prisutvikling for året sett under ett, men med et svakt omsetningsvolum for nye boliger.



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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 2024 et resultat på NOK -10,8 m før skatt, der tilsvarende resultat for 2023 var NOK -7,6 m. Selskapets resultat for 2024 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 338,2 m i 2023 til NOK 316,1 m for 2024. Dette tilsvarer en egenkapitalandel i 2024 på 71,1 %, som er en reduksjon fra 86,6 % i 2023. Bankinnskudd utgjorde ved utgangen av 2024 NOK 16,1 m, mot NOK 35,8 m ved utgangen av 2023. Selskapet hadde i 2024 en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK -6,3 m. Selskapet hadde negativ kontantstrøm knyttet til investeringsaktiviteter på NOK -0,4 m, og en negativ kontantstrøm knyttet til finansieringsaktiviteter på NOK -12,9 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. Selskapet som konsern har en sterk underliggende verdiutvikling med et tilsvarende positivt verdjustert resultat som ikke på noen måte gjenspeiles i det regnskapsmessige resultatet. Styret er fornøyd med utviklingen.

Styret foreslår at det for 2024 avsettes NOK 13,6 m i utbytte til selskapets aksjonær. Styret foreslår at årsresultatet i selskapet for 2024 på NOK -8.550.493 disponeres slik:

Avsatt til utbytte	NOK	13.600.000
<u>Overført fra annen EK</u>	<u>NOK</u>	<u>-22.150.493</u>
Sum overføringer	NOK	-8.550.493

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

Kristiansand 26.mars 2025

Aud Skeie
Styrets leder

Bjarne Skeie
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

Anders Gregersen
Styremedlem

Trygve Holtskog
Styremedlem

Tom Chr. Meyer-Bredesen
Daglig leder



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



RESULTATREGNSKAP

SKEIE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2	4 948 355	5 393 147
Sum driftsinntekter		4 948 355	5 393 147
Varekostnad		582 949	626 762
Lønnskostnad	3	11 586 213	7 073 925
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	49 613	0
Annen driftskostnad	2, 3	4 549 629	9 882 413
Sum driftskostnader		16 768 403	17 583 100
Driftsresultat		-11 820 047	-12 189 953
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	5	2 464 431	-784 017
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	-6 000 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 016 174	4 543 439
Annen renteinntekt		1 696 635	2 354 812
Annen finansinntekt		13 938	13 577
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 195 008	1 002 634
Annen rentekostnad		-1 054 039	575 138
Annen finanskostnad		0	1 835
Resultat av finansposter		1 050 208	4 548 204
Resultat før skattekostnad		-10 769 839	-7 641 749
Skattekostnad på resultat	6	-2 219 346	0
Resultat		-8 550 493	-7 641 749
Årsresultat		-8 550 493	-7 641 749
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	7	13 600 000	13 700 000
Avsatt konsernbidrag		0	3 569 600
Overført til/fra annen egenkapital	7	-22 150 493	-24 911 349
Sum overføringer		-8 550 493	-7 641 749

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:
5844C6D6B6EF744D7AB698FE5FB79F545



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	1 472 253	13 108 051
Sum immaterielle eiendeler		1 472 253	13 108 051
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	612 142	623 523
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		115 763	0
Sum varige driftsmidler		727 906	623 523
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	257 640 175	221 108 242
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	42 529 108	43 029 108
Investeringer i tilknyttet selskap	5	37 554 547	43 554 547
Lån til tilknyttet selskap	8, 9	7 445 337	2 596 209
Sum finansielle anleggsmidler		345 169 167	310 288 106
Sum anleggsmidler		347 369 326	324 019 680
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8, 9	615 682	955 965
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	5 548 277	7 213 276
Konsernfordringer	8, 9	74 662 950	22 396 105
Sum fordringer		80 826 910	30 565 347
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	16 141 216	35 766 948
Sum omløpsmidler		96 968 125	66 332 294
Sum eiendeler		444 337 452	390 351 975

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:
5844C6D6B6EF744D7AB698FE5FB79F545



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 11	2 668 200	2 668 200
Overkurs	7	25 620 515	25 620 515
Sum innskutt egenkapital		28 288 715	28 288 715
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	287 767 916	309 918 409
Sum opptjent egenkapital		287 767 916	309 918 409
Sum egenkapital		316 056 631	338 207 124
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	11 302 272	12 107 353
Sum avsetning for forpliktelser		11 302 272	12 107 353
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8, 9	16 301 480	17 713 193
Sum annen langsiktig gjeld		16 301 480	17 713 193
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	858 580	543 088
Skyldig offentlige avgifter		639 204	595 184
Utbytte		13 600 000	13 700 000
Konserngjeld	8, 9	82 559 008	5 286 397
Annen kortsiktig gjeld	9	3 020 276	2 199 636
Sum kortsiktig gjeld		100 677 068	22 324 304
Sum gjeld		128 280 820	52 144 850
Sum egenkapital og gjeld		444 337 452	390 351 975

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:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



BALANSE

SKEIE EIENDOM AS
Kristiansand, 26.03.2025
Styret i Skeie eiendom AS

Aud Henny Skeie
styreleder

Stina Skeie
styremedlem

Bjarne Egill Skeie
styremedlem

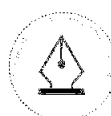
Trygve Holtskog
styremedlem

Anders Teigen Gregersen
styremedlem

Tom Chr Meyer-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:
5844C6D6B6EF744D7AB698FE5FB79F545



Skeie Eiendom AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-10 769 839	-7 641 749
Periodens betalte skatt	-	-
Inntekt fra investering i TS (nedskrivning)	6 000 000	-
Ordinære avskrivninger	49 613	-
Inntektsført konsernbidrag/utbytte/res DS og TS*	-2 464 431	784 017
Endring i kundefordringer	340 283	-433 502
Endring i leverandørgjeld	315 492	-829 468
Endring i andre tidsavgrensninger	182 014	1 377 191
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 346 868	-6 743 511
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Investering i anleggsmidler	-153 996	-425 650
Utbetaling fordringer	-2 180 764	-15 204 961
Innbetaling fordringer	-	7 152 499
Utbetaling på langsiktig fordring inkl konsern	-1 515 000	-
Innbetalt utbytte og konsernbidrag	3 481 370	38 828 507
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-368 390	30 350 395
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling (-utbetaling) langsiktig gjeld	-	1 002 634
Innbetaling (-utbetaling) kortsiktig gjeld	789 526	-9 186 684
Utbetalt utbytte	-13 700 000	-17 100 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-12 910 474	-25 284 050
Netto endring i betalingsmidler	-19 625 732	-1 677 166
Beholdning betalingsmidler ved periodens begynnelse	35 766 948	37 444 114
Periodens endring i betalingsmidler	-19 625 732	-1 677 166
Beholdning betalingsmidler ved periodens slutt	16 141 216	35 766 948
Ubenyttet trekkrettighet	-	-

* DS = Datterselskap, TS = Tilknyttet selskap



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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 forpliktelse på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige 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.

INNTEKTER

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:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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

	2024	2023
Salgsinntekter	4 948 355	5 393 147
Sum	4 948 355	5 393 147

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:

A) SALG AV VARER OG TJENESTER

Salg av tjenester		
- Datterselskap	4 772 120	5 401 147
- Andre selskap i samme konsern	164 335	0
- Tilknyttet selskap	11 900	0

B) KJØP AV VARER OG TJENESTER

Kjøp av tjenester		
- Selskap i samme konsern	2 989 098	7 762 215

Skeiegruppen AS 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:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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

LØNSSKOSTNADER	2024	2023
Lønninger og styrehonorar	9 307 828	6 253 215
Arbeidsgiveravgift	1 742 721	538 884
Pensjonskostnader	394 283	227 817
Andre ytelser	141 380	54 010
Sum	11 586 213	7 073 925

Sysselsatte årsverk	5,0	2,5
---------------------	-----	-----

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader i Skeie Eiendom AS var i 2023, 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 2024 gir grunnlag for utbetaling av en andel av denne i 2025. Daglig leder er innberettet med kr 3 479 380 i 2024. Daglig leder er videre med i et aksjeprogram (syntetiske aksjer) på konsern-nivå.

Det er i 2024 betalt styrehonorar med kr 1 250 000.

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

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2024	2023
Lovpålagt revisjon	216 000	150 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	58 000	20 000
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap og internt konsernregnskap)	156 850	139 669
Sum (ekskl. mva.)	430 850	309 669

Fakturert for arbeid fra samarbeidende advokatfirma (ekskl. mva.)	8 750	9 000
---	-------	-------



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



Note 4 Varige driftsmidler

	TOMTER OG ANLEGG	SOFTWARE	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2024	623 522	0	623 522
Tilgang	58 125	165 376	223 501
Avgang	-69 505	0	-69 505
Anskaffelseskost 31.12.2024	612 142	165 376	777 518
Akkumulerte avskrivninger	0	49 613	49 613
Bokført verdi per 31.12.2024	612 142	115 764	727 906
Årets avskrivninger	0	49 613	49 613
Forventet økonomisk levetid	år	3,3år	

Tomt avskrives ikke.

Note 5 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%	8 981 226	-5 308 531	89 523 057
Ægirsvei 2-6 AS	Kristiansand	100%	3 618 692	653 832	17 096 152
MAV Eiendom AS	Mandal	100%	684 129	-546 511	5 423 967
Handelens Hus AS	Kristiansand	100%	20 853 208	908 796	52 863 566
Skeie Drift AS	Kristiansand	100%	135 566	-117 235	919 358
Lumber AS	Kristiansand	51%	6 702 702	77 180 373	17 591 309
Amalienborg Aveny AS	Kristiansand	100%	198 055	-167 561	300 000
Østre Strandgate 60b AS	Kristiansand	100%	410 824	685 207	400 000
Amalienborg Brygge Utbygging AS	Kristiansand	100%	394 033	-250 705	700 000
Roligheden Panorama AS	Kristiansand	51%	-42 278	-27 860	15 300
Amalienborg Brygge 2 AS	Kristiansand	100%	59 717 001	25 802 768	72 807 467
Balanseført verdi 31.12.2024					184 832 708
TILKNYTTETE SELSKAPER					
Marvika Holding AS	Kristiansand	50%	535 865	-2 673 202	7 303 191
Grenseveien 69 AS	Oslo	33%	1 480 978	15 496	50 000
Marvikahjørnet AS	Kristiansand	43%	82 581 910	-565 391	36 201 356
Balanseført verdi 31.12.2024					43 554 547

Resultat og egenkapital er basert på årsregnskapene for 2024, enkelte som utkast.

Inntekt på investering i datterselskap består av mottatt konsernbidrag fra Ægirsvei 2-6 AS (MNOK 0,8) samt reversert nedskrivning av investering i Østre Strandgate 60b AS. Det er i tillegg mottatt konsernbidrag fra Amalienborg Brygge 2 AS med MNOK 63 samt utbytte fra Lumber AS med MNOK 40. Disse er ført som tilbakebetalt kapital mot investering i balansen (etter skatt).

Skeie eiendom AS har gitt konsernbidrag til Amalienborg Brygge 2 AS og MAV Eiendom AS med hhv. MNOK 45 og MNOK 4,5. Investeringen i Marvika Holding AS er nedskrevet med MNOK 6.



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



Note 6 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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	1	1	0
Gevinst – og tapskonto	99 006	123 758	24 752
Avsetninger mv	0	249 647	249 647
Andre forskjeller	-2 302 272	-3 357 000	-1 054 728
Sum	-2 203 265	-2 983 595	-780 329
Innregnet avsatt utbytte	1 190 866	91 800	-1 099 066
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 679.662	-61 574 064	-55 894 402
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	4 883 807	4 883 807
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 692 061	-59 582 051	-52 889 990
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 472 253	-13 108 051	-11 635 798
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-10 769 839	-7 641 749
Permanente forskjeller		4 466 643	2 778 461
Endring i midlertidige forskjeller		-780 329	-143 382
Mottatt konsernbidrag		62 977 927	0
Anvendelse av fremførbart underskudd		-55 894 402	0
Skattepliktig inntekt		0	-5 006 670
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-2 219 346	0
Skattekostnad ordinært resultat		-2 219 346	0
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-14 039 137	-403 278
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		14 039 137	403 278
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



Note 7 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	2 668 200	25 620 515	309 918 409	338 207 124
Årets resultat	0	0	-8 550 493	-8 550 493
Avsatt utbytte	0	0	-13 600 000	-13 600 000
Egenkapital 31.12.2024	2 668 200	25 620 515	287 767 916	316 056 631

Note 8 Fordringer og gjeld

KUNDEFORDRINGER	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	615 682	955 965
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
Kundefordringer i balansen	615 682	955 965
FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR		
Lån til konsernselskap	42 529 108	43 029 108
Lån til tilknyttede selskap	7 445 337	2 596 209
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	49 974 445	45 625 317
LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

Selskapet har langsiktig konserngjeld på kr 17 307 803. Denne renteberegnes, men det er ikke avtalt avdragsplan.

Deler av utlån til tilknyttede selskap renteberegnes.

GARANTIER OG ANDRE FORPLIKTELSER

Skeie Eiendom AS har stilt garanti til fordel for tilknyttet selskap på MNOK 14,2.

ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

	2024	2023
Avs. betinget vederlag inkl. renter aksjekjøp (Lumber AS)	11 302 272	12 357 000
Verdi på rentebytteavtaler	0	-249 647
Sum	11 302 272	12 107 353



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

Document ID:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	609 146	955 965	117 192 058	65 425 213
Tilknyttet selskap	6 536	0	12 806 967	9 419 501
Sum	615 682	955 965	129 999 025	74 844 714

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	604 238	360 791	98 860 488	22 999 590
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	604 238	360 791	98 860 488	22 999 590

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2024	2023
BUNDE BANKINNSKUDD		
Skattetrekkkonto	330 291	327 190
TREKKRETTIGHETER		
Ubenyttet kassekreditt	0	0

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 breg.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. 20.

STYREMEDLEM MED INDIREKTE EIERANDEL	VERV	INDIREKTE EIERANDEL
PR 31.12		
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:
5844C6D6BEF744D7AB698FE5FB79F545



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 2024, 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 2024, 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/revisionsberetninger>

Kristiansand, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Robert Arvid Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Skeie Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Andersen, Robert Arvid	BANKID	2025-03-26 08:28

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.