



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 058 369  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKJOLDNES UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 23C  
5054 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Christian Foss  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	15 587 960	341 361 877
Annen driftsinntekt	1	915 560	931 613
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 503 520</b>	<b>342 293 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 452 097	356 296 021
Annen driftskostnad	2	1 909 910	2 827 984
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 362 007</b>	<b>359 124 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 141 513</b>	<b>-16 830 515</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		57 304	140 459
Annen renteinntekt		16 855	87 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 160</b>	<b>228 072</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			422 541
Annen rentekostnad		15 443	75 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 443</b>	<b>497 652</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 717</b>	<b>-269 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 200 229</b>	<b>-17 100 095</b>
Skattekostnad	3, 4		13 034 290
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 200 229</b>	<b>-30 134 385</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 200 229</b>	<b>-30 134 385</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		5 200 229	-30 134 385
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 200 229</b>	<b>-30 134 385</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	5, 6, 7	10 922 456	14 415 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 922 456</b>	<b>14 415 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 922 456</b>	<b>14 415 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		78 410 624	93 643 992
<b>Sum varer</b>	8	<b>78 410 624</b>	<b>93 643 992</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		141 105	16 546 976
Andre fordringer	6, 9	1 849 924	2 033 272
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 991 029</b>	<b>18 580 248</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 325 604	1 182 677
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 325 604</b>	<b>1 182 677</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 727 257</b>	<b>113 406 917</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 649 713</b>	<b>127 822 171</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25 848 604 aksjer à kr 1,00)	10, 11	25 848 604	25 848 604
Overkurs		74 852 842	74 852 842
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 701 446</b>	<b>100 701 446</b>




## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		51 111 344	56 311 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-51 111 344</b>	<b>-56 311 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>49 590 102</b>	<b>44 389 873</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	306 302	1 909 636
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>306 302</b>	<b>1 909 636</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>306 302</b>	<b>1 909 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		30 469 117
Leverandørgjeld		42 735 579	44 070 229
Annen kortsiktig gjeld		17 730	6 983 316
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 753 309</b>	<b>81 522 663</b>
<b>Sum gjeld</b>	8	<b>43 059 611</b>	<b>83 432 299</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 649 713</b>	<b>127 822 171</b>



 BankID Signing  
Christian Foss  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jens Petter Teigland  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jan Ramstad  
2023-06-19

**Årsregnskap for 2022**

**SKJOLDNES UTVIKLING AS  
5230 PARADIS**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Collegium Økonomi AS  
Øvre Kråkenes 17  
5152 BØNES  
Org.nr. 996480224

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør



## Resultatregnskap for 2022 SKJOLDNES UTVIKLING AS

 BankID Signing  
Christian Foss  
2023-06-14  
 BankID Signing  
Jens Petter Teigland  
2023-06-14  
 BankID Signing  
Jan Ramstad  
2023-06-19

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	15 587 960	341 361 877
Annen driftsinntekt	1	915 560	931 613
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 503 520</b>	<b>342 293 490</b>
Varekostnad		(9 452 097)	(356 296 021)
Annen driftskostnad	2	(1 909 910)	(2 827 984)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(11 362 007)</b>	<b>(359 124 005)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 141 513</b>	<b>(16 830 515)</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		57 304	140 459
Annen renteinntekt		16 855	87 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 160</b>	<b>228 072</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	(422 541)
Annen rentekostnad		(15 443)	(75 111)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(15 443)</b>	<b>(497 652)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 717</b>	<b>(269 580)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 200 229</b>	<b>(17 100 095)</b>
Skattekostnad	3, 4	0	(13 034 290)
<b>Årsresultat</b>		<b>5 200 229</b>	<b>(30 134 385)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		5 200 229	(30 134 385)
<b>Sum</b>		<b>5 200 229</b>	<b>(30 134 385)</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 SKJOLDNES UTVIKLING AS



	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	5, 6, 7	10 922 456	14 415 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 922 456</b>	<b>14 415 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 922 456</b>	<b>14 415 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		78 410 624	93 643 992
<b>Sum varer</b>	8	<b>78 410 624</b>	<b>93 643 992</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		141 105	16 546 976
Andre fordringer	6, 9	1 849 924	2 033 272
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 991 029</b>	<b>18 580 248</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 325 604	1 182 677
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 325 604</b>	<b>1 182 677</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>81 727 257</b>	<b>113 406 917</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>92 649 713</b>	<b>127 822 171</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 SKJOLDNES UTVIKLING AS



	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25 848 604 aksjer à kr 1,00)	10, 11	25 848 604	25 848 604
Overkurs		74 852 842	74 852 842
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 701 446</b>	<b>100 701 446</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(51 111 344)	(56 311 573)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(51 111 344)</b>	<b>(56 311 573)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>49 590 102</b>	<b>44 389 873</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	306 302	1 909 636
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>306 302</b>	<b>1 909 636</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>306 302</b>	<b>1 909 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	30 469 117
Leverandørgjeld		42 735 579	44 070 229
Annen kortsiktig gjeld		17 730	6 983 316
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 753 309</b>	<b>81 522 663</b>
<b>Sum gjeld</b>	8	<b>43 059 611</b>	<b>83 432 299</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>92 649 713</b>	<b>127 822 171</b>

Christian Foss  
Styrets leder / Daglig leder


Jan Ramstad  
Styremedlem


Jens Petter Teigland  
Styremedlem



## Noter 2022 SKJOLDNES UTVIKLING AS

 BankID Signing  
Christian Foss  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jens Petter Teigland  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jan Ramstad  
2023-06-19

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Det er ikke endret regnskapsprinsipper fra 2021 til 2022.

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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.

#### Inntekter og utgifter

Inntekter ved salg av varer og tjenester resultatføres når de er opptjent. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale, mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett.

#### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revunderes løpende.

#### 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost, og netto salgsverdi, or 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.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## Note 1 - Salgsinntekter

Salgsinntekter	2022	2021
Overleverte leiligheter i Bergen	15 587 960	341 361 877
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Utleie fast eiendom Bergen	933 290	931 613

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 200 229	(17 100 095)
+/- Permanente forskjeller		1 300
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(3 294 579)	35 410 476
- Fremførbart underskudd	(1 905 650)	(18 311 681)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt		13 034 290
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>13 034 290</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler	6 791 991	3 586 570	3 205 421
Kortsiktig gjeld	(6 500 000)	0	(6 500 000)
Skattemessig fremførbart underskudd	(76 637 559)	(74 731 909)	(1 905 650)
Netto forskjeller	(76 345 568)	(71 145 339)	(5 200 229)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	76 345 568	71 145 339	5 200 229
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 15 651 975

## Note 5 - Fordringer


Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt


10 922 456




## Note 6 - Konsernfordringer

Type	2022	
Foretak i samme konsern		
Tilknyttet selskap	10 846 413	1
Felles kontrollert virksomhet		

 BankID Signing  
Christian Foss  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jens Petter Teigland  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jan Ramstad  
2023-06-19

### Fordringer mot tilknyttet selskap:

Eiendomsselskapet Substansia AS - Salg av 2 leiligheter	3 719 213
Fanimi AS - Salg av 2 leiligheter	7 127 200

## Note 7 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2021
<b>Salg av leiligheter til tilknyttet selskap:</b>	
Eiendomsselskapet Substansia AS	11 780 000
Fanimi AS	7 080 000

Eiendomsselskapet Substansia AS og Fanimi AS er indirekte aksjonær i Skjoldnes Utvikling AS via Milepel AS.

## Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Spesifikasjon	2022	2021
Samlet balanseført gjeld	43 041 881	83 432 298
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 469 117
<b>Balanseført verdi varelager</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lager av varer og annen beholdning	78 410 624	93 643 992

Varer består av tomter, bygninger, utviklingskostnader og aktiverte rentekostnader knyttet til et større eiendomsprosjekt selskapet har under utvikling. Gjeld med pant i varelager er nedbetalt i 2022.

## Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	25 848 604	1,00	25 848 604,00
<b>Sum</b>	<b>25 848 604</b>		<b>25 848 604,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
MILEPEL AS	9 476 741	36,66%	Ordinære aksjer
TEIGLAND EIENDOM AS	9 376 761	36,28%	Ordinære aksjer
SKJOLDNES HOLDING AS	5 495 460	21,26%	Ordinære aksjer
ATR EIENDOM AS	1 499 642	5,80%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>25 848 604</b>	<b>100,00%</b>	



## Note 11 - Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Christian Foss - eierinteresser via Milepel AS

Jens Petter Teigland - eierinteresser via Teigland Eiendom AS


Jan Ramstad - eierinteresser via Skjoldnes Holding AS

daglig leder / styreme

styremedlem

styremedlem

 BankID Signing  
Christian Foss  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jens Petter Teigland  
2023-06-14

 BankID Signing  
Jan Ramstad  
2023-06-19

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	25 848 604	74 852 842	(56 311 573)	44 389 873
Årets resultat			5 200 229	5 200 229
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>25 848 604</b>	<b>74 852 842</b>	<b>(51 111 344)</b>	<b>49 590 102</b>

## Note 13 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	65 000	81 250
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>65 000</b>	<b>81 250</b>



## Noter 2022 SKJOLDNES UTVIKLING AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Det er ikke endret regnskapsprinsipper fra 2021 til 2022.

#### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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.

#### Inntekter og utgifter

Inntekter ved salg av varer og tjenester resultatføres når de er opptjent. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale, mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett.

#### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revunderes løpende.

#### 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost, og netto salgsverdi, or 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.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## Note 1 - Salgsinntekter

Salgsinntekter	2022	2021
Overleverte leiligheter i Bergen	15 587 960	341 361 877
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Utleie fast eiendom Bergen	933 290	931 613

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 200 229	(17 100 095)
+/- Permanente forskjeller		1 300
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(3 294 579)	35 410 476
- Fremførbart underskudd	(1 905 650)	(18 311 681)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt		13 034 290
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>13 034 290</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler	6 791 991	3 586 570	3 205 421
Kortsiktig gjeld	(6 500 000)	0	(6 500 000)
Skattemessig fremførbart underskudd	(76 637 559)	(74 731 909)	(1 905 650)
Netto forskjeller	(76 345 568)	(71 145 339)	(5 200 229)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	76 345 568	71 145 339	5 200 229
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 15 651 975

## Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

10 922 456



## Note 6 - Konsernfordringer

Type	2022	2021
Foretak i samme konsern		
Tilknyttet selskap	10 846 413	14 339 210
Felles kontrollert virksomhet		

### Fordringer mot tilknyttet selskap:

Eiendomsselskapet Substansia AS - Salg av 2 leiligheter	3 719 213
Fanimi AS - Salg av 2 leiligheter	7 127 200

## Note 7 - Transaksjoner med nærstående parter

### Selskapets transaksjoner med nærstående parter 2021

#### Salg av leiligheter til tilknyttet selskap:

Eiendomsselskapet Substansia AS	11 780 000
Fanimi AS	7 080 000

Eiendomsselskapet Substansia AS og Fanimi AS er indirekte aksjonær i Skjoldnes Utvikling AS via Milepel AS.

## Note 8 - Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Spesifikasjon	2022	2021
Samlet balanseført gjeld	43 041 881	83 432 298

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 469 117

Balanseført verdi varelager	2022	2021
Lager av varer og annen beholdning	78 410 624	93 643 992

Varer består av tomter, bygninger, utviklingskostnader og aktiverte rentekostnader knyttet til et større eiendomsprosjekt selskapet har under utvikling. Gjeld med pant i varelager er nedbetalt i 2022.

## Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	25 848 604	1,00	25 848 604,00
<b>Sum</b>	<b>25 848 604</b>		<b>25 848 604,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
MILEPEL AS	9 476 741	36,66%	Ordinære aksjer
TEIGLAND EIENDOM AS	9 376 761	36,28%	Ordinære aksjer
SKJOLDNES HOLDING AS	5 495 460	21,26%	Ordinære aksjer
ATR EIENDOM AS	1 499 642	5,80%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>25 848 604</b>	<b>100,00%</b>	



## Note 11 - Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Christian Foss - eierinteresser via Milepel AS	daglig leder / styremedlem
Jens Petter Teigland - eierinteresser via Teigland Eiendom AS	styremedlem
Jan Ramstad - eierinteresser via Skjoldnes Holding AS	styremedlem

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	25 848 604	74 852 842	(56 311 573)	44 389 873
Årets resultat			5 200 229	5 200 229
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>25 848 604</b>	<b>74 852 842</b>	<b>(51 111 344)</b>	<b>49 590 102</b>

## Note 13 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	65 000	81 250
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>65 000</b>	<b>81 250</b>



## Skjoldnes Utvikling AS

### Kontantstrømoppstilling 2022

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2022	2021
Resultat før skattekostnad	5 200 229	-30 134 385
Periodens betalte skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	13 034 290
Endring i varelager	15 233 368	262 290 593
Endring i kundefordringer	16 405 871	-16 071 884
Endring av leverandørgjeld	-1 334 650	38 509 904
Poster klassifisert som invest./finansaktiviteter	-	-
Endring i andre tidsavgrensninger	-3 289 440	-21 206 915
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>32 215 378</b>	<b>246 421 603</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Inn/Utbetalinger ved kjøp og salg av aksjer og andeler	-	-
Tilbakebetaling av lån	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 603 334	-12 544 549
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-	-
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
Netto endring i byggelån	-30 469 117	-236 283 420
Tilbakebetaling av egenkapital	-	-
Utbetalinger av utbytte	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-32 072 451</b>	<b>-248 827 969</b>
Netto endring av kontanter	142 928	-2 406 366
Kontanter ved periodens start	1 182 676	3 589 042
<b>Kontanter ved periodens slutt, inkludert kassekreditt</b>	<b>1 325 604</b>	<b>1 182 676</b>



## Årsberetning 2022 – Skjoldnes Utvikling AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Skjoldnes Utvikling AS driver utvikling av fast eiendom.

Selskapets virksomhet foregår i Bergen kommune i Norge. Hovedkontoret ligger i Bergen.

Skjoldnes Utvikling AS har over lang tid arbeidet med å utvikle et helhetlig boligområde på Skjoldnes i Bergen Kommune, og der prosjektet etter ferdigstillelse vil bestå av ca 210 boliger. Prosjektet er fordelt på 3 byggetrinn, og der byggetrinn 1 var ferdigstilt i første kvartal 2020 og byggetrinn 2 i første kvartal 2021. Tomten for byggetrinn 3 er solgt til en ekstern utvikler, som har bygget og solgt leilighetene for trinn 3 for egen regning og risiko. Byggetrinn 3 er under ferdistilling sommer / høst 2023.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetning i 2022 var knyttet til salg av ferdigstilte og solgte leiligheter i byggetrinn 1 og byggetrinn 2.

Selskapet har tilfredsstillende likviditet, og selskapet har ikke lengre noen bankgjeld.

### Fremtidig utvikling

Selskapet har kun ett prosjekt for gjennomføring, og det ligger i Fana bydel. Ved avleggelse av årsberetningen, så har selskapet 8 usolgte leiligheter, hvorav 5 av disse er leiet ut. I tillegg eier selskapet endel parkeringsplasser i byggetrinn 1 og 2.

### Finansiell risiko

#### Overordnet om målsetting og strategi - markedsrisiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko, da knyttet mot markedsverdien av selskapet usolgte leiligheter. Det er relativt sett liten gjenværende risiko for selskapet, sett i lys av at prosjektet er gjennomført og i ferd med å bli avsluttet.

#### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, idet alle transaksjoner og oppgjøre foretas av eiendomsmegler. Dersom noen kunder ikke evner å gjøre opp sin leilighet i sin helhet i forbindelse med overtakelse, så vil leiligheten heller ikke bli overlevert.

Alle regninger til totalentreprenør betales etterskuddsvis for allerede utført arbeid, så det er liten eller ingen risiko knyttet til dette forholdet.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet har tilstrekkelig likviditet til å gjennomføre hele prosjektet som planlagt.

#### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har ikke styreansvarsforsikring.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og selskapets vurdering av markedssituasjonen for boliger i Fana for de kommende årene.

Side 1 av 2



## Resultatdisponering

Selskapet har et positivt resultat på 5.200.229,- for 2022, og Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Skjoldnes Utvikling AS:

Overføring udekket tap Kr. 5.200.229,-

**Totalt disponert** Kr. 5.200.229,-

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen faste ansatte. Styret består av tre menn.

## Åpenhetsloven

Redegjørelse etter Åpenhetsloven vil bli lagt ut på [www.skjoldnes.no](http://www.skjoldnes.no).

## Ytre miljø

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø utover hva som anses normalt ved oppføring av denne type boligprosjekter.

Bergen, 14.6.2023

---

Christian Foss  
Daglig leder/ styreleder

---

Jens Petter Teigland  
Styremedlem

---

Jan Ramstad  
Styremedlem

Side 2 av 2



## Elektronisk signatur

<b>Signert av</b>	<b>Dato og tid</b> <small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small>
<b>Foss, Christian</b> Norwegian BankID	21.06.2023 09.39.11
<b>Teigland, Jens Petter</b> Norwegian BankID	21.06.2023 19.57.36
<b>Ramstad, Jan</b> Norwegian BankID	23.06.2023 00.37.48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i  
Skjoldnes Utvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

### Konklusjon

Vi har revidert Skjoldnes Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 200 229. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Fakta Revisjon AS  
Solheimsgaten 15  
5058 Bergen

Tlf. 55 21 05 90

www.f-r.no  
Org.nr. 986 462 406 MVA

Medlem av Den Norske Revisorforening



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 intern kontroll.
- 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 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 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 rettviseende bilde.

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

**Bergen, 23. juni 2023**  
Fakta Revisjon AS

Rannveig Furelid  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Furelid, Rannveig**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

23.06.2023 08.58.57

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.