



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 711 803  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørnerudveien 12A  
1266 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Bastiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			7 003
<b>Sum inntekter</b>			<b>7 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Annen driftskostnad	3	554 717	1 250 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 917</b>	<b>1 478 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-782 917</b>	<b>-1 471 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	19 869 500	14 407 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 161 275	5 725 419
Annen renteinntekt		26 791	1 938 383
Annen finansinntekt		215 995	62 172 227
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 273 561</b>	<b>84 243 528</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		655 777	568 828
Annen rentekostnad		15 067 341	13 137 389
Annen finanskostnad			951 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 723 118</b>	<b>14 657 678</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 550 443</b>	<b>69 585 850</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 767 526</b>	<b>68 114 027</b>
Skattekostnad på resultat	5	2 100 858	1 414 470
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 666 667</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 666 667</b>	<b>66 699 557</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		18 000 000	18 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 801 800	4 355 520
Avsatt til annen egenkapital			44 344 037
Overført fra annen egenkapital		-12 135 133	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2</b>	<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	244 543 632	244 337 061
Lån til foretak i samme konsern	8	126 255 813	132 739 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 799 445</b>	<b>377 076 592</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>370 799 445</b>	<b>377 076 592</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 003
Andre kortsiktige fordringer	8	19 921 979	15 900 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 921 979</b>	<b>15 907 485</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	13 989 194	18 927 748
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 989 194</b>	<b>18 927 748</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 796 558	19 345 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 796 558</b>	<b>19 345 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 707 731</b>	<b>54 181 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>422 507 176</b>	<b>431 257 710</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	7	12 907 332	12 907 332
Overkurs		1 163 506	1 163 506
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 070 838</b>	<b>14 070 838</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 208 905	44 344 037
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 208 905</b>	<b>44 344 037</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>46 279 743</b>	<b>58 414 876</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	228 990	267 944
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>228 990</b>	<b>267 944</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	334 642 184	331 642 184
Øvrig langsiktig gjeld	8	15 621 295	13 795 387
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>350 263 479</b>	<b>345 437 571</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>350 492 469</b>	<b>345 705 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		164 346	199 212
Betalbar skatt	5	1 631 611	232 649
Skyldig offentlige avgifter		45 100	53 100
Utbytte	2	18 000 000	18 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	5 893 906	8 652 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 734 963</b>	<b>27 137 319</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>376 227 432</b>	<b>372 842 834</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>422 507 176</b>	<b>431 257 710</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 339208

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 711 803  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørnerudveien 12A  
1266 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Bastiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.04.2024



Organisasjonsnr: 980 711 803  
SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			7 003
<b>Sum inntekter</b>			<b>7 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Annen driftskostnad	3	554 717	1 250 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 917</b>	<b>1 478 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-782 917</b>	<b>-1 471 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	19 869 500	14 407 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 161 275	5 725 419
Annen renteinntekt		26 791	1 938 383
Annen finansinntekt		215 995	62 172 227
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 273 561</b>	<b>84 243 528</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		655 777	568 828
Annen rentekostnad		15 067 341	13 137 389
Annen finanskostnad			951 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 723 118</b>	<b>14 657 678</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 550 443</b>	<b>69 585 850</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 767 526</b>	<b>68 114 027</b>
Skattekostnad på resultat	5	2 100 858	1 414 470
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 666 667</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 666 667</b>	<b>66 699 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		18 000 000	18 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 801 800	4 355 520
Avsatt til annen egenkapital			44 344 037



Overført fra annen egenkapital		-12 135 133	
Sum overføringer og disponeringer	2	7 666 668	66 699 557



Organisasjonsnr: 980 711 803  
SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	244 543 632	244 337 061
Lån til foretak i samme konsern	8	126 255 813	132 739 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 799 445</b>	<b>377 076 592</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>370 799 445</b>	<b>377 076 592</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer			7 003
Andre kortsiktige fordringer	8	19 921 979	15 900 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 921 979</b>	<b>15 907 485</b>

##### Investeringer

Markedsbaserte aksjer	9	13 989 194	18 927 748
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 989 194</b>	<b>18 927 748</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		17 796 558	19 345 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 796 558</b>	<b>19 345 885</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 707 731</b>	<b>54 181 119</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>422 507 176</b>	<b>431 257 710</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	12 907 332	12 907 332
Overkurs		1 163 506	1 163 506
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 070 838</b>	<b>14 070 838</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		32 208 905	44 344 037
-------------------	--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital		32 208 905	44 344 037
Sum egenkapital	2	46 279 743	58 414 876
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	228 990	267 944
Sum avsetninger for forpliktelses		228 990	267 944
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	334 642 184	331 642 184
Øvrig langsiktig gjeld	8	15 621 295	13 795 387
Sum annen langsiktig gjeld		350 263 479	345 437 571
Sum langsiktig gjeld		350 492 469	345 705 515
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		164 346	199 212
Betalbar skatt	5	1 631 611	232 649
Skyldig offentlige avgifter		45 100	53 100
Utbytte	2	18 000 000	18 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	5 893 906	8 652 358
Sum kortsiktig gjeld		25 734 963	27 137 319
Sum gjeld		376 227 432	372 842 834
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>422 507 176</b>	<b>431 257 710</b>



Organisasjonsnr: 980 711 803  
SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Skedsmøkorset Eiendomsutvikling AS

ORG.NR. 980 711 803

### Selskapsregnskap 2023

#### **Innhold:**

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



## RESULTATREGNSKAP

### SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	7 003
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>7 003</b>
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Annen driftskostnad	3	554 717	1 250 626
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>782 917</b>	<b>1 478 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-782 917</b>	<b>-1 471 823</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	19 869 500	14 407 500
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 161 275	5 725 419
Annen renteinntekt		26 791	1 938 383
Annen finansinntekt		215 995	62 172 227
Rentekostnad til foretak i samme konsern		655 777	568 828
Annen rentekostnad		15 067 341	13 137 389
Annen finanskostnad		0	951 461
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 550 443</b>	<b>69 585 850</b>
Resultat før skattekostnad		9 767 526	68 114 027
Skattekostnad på resultat	5	2 100 858	1 414 470
<b>Resultat</b>		<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		18 000 000	18 000 000
Avsatt konsernbidrag		1 801 800	4 355 520
Avsatt til annen egenkapital		0	44 344 037
Overført fra annen egenkapital		12 135 133	0
<b>Sum overføringer</b>	<b>2</b>	<b>7 666 668</b>	<b>66 699 557</b>



### BALANSE

#### SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	244 543 632	244 337 061
Lån til foretak i samme konsern	8	126 255 813	132 739 531
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 799 445</b>	<b>377 076 592</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>370 799 445</b>	<b>377 076 592</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	7 003
Andre kortsiktige fordringer	8	19 921 979	15 900 482
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 921 979</b>	<b>15 907 485</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	13 989 194	18 927 748
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 989 194</b>	<b>18 927 748</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 796 558	19 345 885
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 707 731</b>	<b>54 181 119</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>422 507 176</b>	<b>431 257 710</b>

SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 2



## BALANSE

### SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7	12 907 332	12 907 332
Overkurs		1 163 506	1 163 506
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>14 070 838</strong>	<strong>14 070 838</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		32 208 905	44 344 037
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>32 208 905</strong>	<strong>44 344 037</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>2</strong>	<strong>46 279 743</strong>	<strong>58 414 876</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	5	228 989	267 944
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>228 989</strong>	<strong>267 944</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	334 642 184	331 642 184
Øvrig langsiktig gjeld	8	15 621 295	13 795 387
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>350 263 479</strong>	<strong>345 437 571</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		164 346	199 212
Betalbar skatt	5	1 631 612	232 649
Skyldig offentlige avgifter		45 100	53 100
Utbytte	2	18 000 000	18 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	5 893 906	8 652 358
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>25 734 964</strong>	<strong>27 137 319</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>376 227 432</strong>	<strong>372 842 834</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>422 507 176</strong>	<strong>431 257 710</strong>

Oslo, 21.03.2024

Styret i Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS

Haakon Kvalheim Finder  
styreleder

Dag Bastiansen  
styremedlem

Lars Jacob Bø  
styremedlem

Thomas Larsen  
styremedlem

Lars Paulsen Bastiansen  
styremedlem

Anders Mithassel  
styremedlem

SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 3



## Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skedsmokorset Eiendomsutvikling er et rent holdingselskap med 10 stk 100% eide datterselskaper.

#### 1-1 Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### 1-2 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### 1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 1-4 Datterselskap

Datterselskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### 1-5 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

#### 1-6 Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## Note 2 Egenkapital

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	12 907 332	1 163 506	44 344 037	58 414 875
			-	-
Avgitt konsernbidrag			-1 801 800	-1 801 800
Ordinært utbytte			-18 000 000	-18 000 000
Årets resultat	-	-	7 666 668	7 666 668
Egenkapital pr 31.12.2023	12 907 332	1 163 506	32 208 905	46 279 743

## Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styre
Lønn	-	200 000
Pensjonskostnader	-	-
Annen godtgjørelse	-	-
Sum	-	200 000

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å opprette OTP.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2023 kostnadsført kr. 41.000,- (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 71.000,- (eks. mva) vedrørende andre tjenester levert av revisor.

## Note 4 Gjeld, pantsettelse og garantiforpliktelser

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:	herav med forfall over 5 år			
	2023	2022	2023	2022
BN Bank AS	334 642 184	331 642 184	330 642 184	323 742 184
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	334 642 184	331 642 184	330 642 184	323 742 184

Gjennomsnittlig rente utgjør NIBOR + 2,4%

Som sikkerhet for lån er stillet fast eiendom i Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS og alle dens datterselskaper. Bokført verdi av samlet sikkerhetsstillelse utgjør MNOK 236.



## Note 5 Skatt

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt årets skattegrunnlag	1 631 613	232 650
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	508 200	1 228 480
Endring i utsatt skatt	-46 660	-46 660
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 093 153</b>	<b>1 414 470</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	9 767 526	68 114 027
Permanente forskjeller	-20 087 671	-76 092 121
Endring i midlertidige forskjeller	177 066	212 093
Mottatt konsernbidrag	19 869 500	14 407 500
Avgitt konsernbidrag	-2 310 000	-5 584 000
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>7 416 421</b>	<b>1 057 499</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	551 708	606 484	54 776
Konsernfusjonsfordring	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	489 153	611 443	122 290
<b>Sum</b>	<b>1 040 861</b>	<b>1 217 927</b>	<b>177 066</b>
Utsatt skatt / skattefordel (-)	228 989	267 944	38 955

Utsatt skattefordel er ikke balanseført i selskapsregnskapet.

## Note 6 Datterselskaper

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

	Eier-/stemme- andel	Verdi i balansen	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Avancia Sport AS	100 %	4 700 140	402 457	5 752 945
Årvollskogen 40 AS	100 %	-240 363	923 228	1 192 656
Eiendomsselskapet Bjømerudveien Invest AS	100 %	50 590 495	3 802 021	1 778 961
Dyrskuevegen 42 AS	100 %	29 684 750	1 073 441	5 441 060
HNP 4 AS	100 %	15 565 681	-855 025	3 300 197
Kveldroveien 17 AS	100 %	16 384 767	1 051 971	6 371 922
HNP 5 AS	100 %	27 485 165	17 734	10 378 117
Klever Eiendom AS	100 %	41 357 344	608 350	506 968
Kjeller Vest 1-3 AS	100 %	21 617 715	6 310 249	21 274 911
Industriveien 4C AS	100 %	22 379 090	2 526 121	20 032 281
HNP 7 AS	50 %	15 018 848	Ikke avlagt p.t	Ikke avlagt p.t
<b>Sum datterselskap i balansen</b>		<b>244 543 632</b>		

Selskapet har inntektsført konsernbidrag fra døtre i 2023 som følger:

Klever Eiendom AS	779 900
Dyrskuevegen 42 AS	830 500
Årvollskogen 40 AS	1 000 000
Kjeller Vest 1-3 AS	8 066 000
Industriveien 4C AS	3 261 000
Kveldroveien 17 AS	1 457 100
Eiendomsselskapet Bjømerudveien Invest AS	4 475 000
<b>Sum</b>	<b>19 869 500</b>



## Note 7 Antall aksjer, aksjeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	144 216	90	12 907 332

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Pilar Eiendomsutvikling AS	48 095	33,35 %
Mito Eiendom AS	68 965	47,82 %
Tuma Eiendom AS	12 021	8,34 %
LTI Invest AS	15 135	10,49 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>144 216</b>	<b>100,00 %</b>

## Note 8 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

Selskapet har fordringer/gjeld på sine datterselskaper. Disse er renteberegnet med 5%.

#### Mellomværende med konsernselskaper:

Andre langsiktige fordringer:	2023
Dyrskuevegen 42 AS	21 637 596
Årvollskogen AS	16 978 357
Kjeller Vest 1-3 AS	2 950 000
Kveldroveien 17 AS	14 682 682
HNP 4 AS	8 180 795
Klever Eiendom AS	61 826 383
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>126 255 813</b>

Andre fordringer:	2023
Fordringer konsernbidrag datterselskaper	19 869 500
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>19 869 500</b>

Annen langsiktig gjeld:	2023
Big Box Vestby AS	1 850 000
Bjørnerudveien Invest AS	44 494
Industriveien 4c AS	2 112 738
Lån HNP 5 AS	388 492
Avancia Sport AS	11 225 571
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 621 295</b>

Annen kortsiktig gjeld:	2023
Gjeld konsernbidrag datterselskaper	2 310 000
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2 310 000</b>



**Note 9 Markedsbaserte aksjer**

Markedsbaserte aksjer er vurdert til bokført verdi kr. 13.989.194. Virkelig verdi pr 31.12.23 er kr. 15.173.258.



## Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
<b>Bastiansen, Lars Andreas K</b> Norwegian BankID	03/21/2024 21:35:35
<b>Mithassel, Anders</b> Norwegian BankID	03/21/2024 21:36:25
<b>Bø, Lars Jacob</b> Norwegian BankID	03/21/2024 22:55:42
<b>Larsen, Thomas</b> Norwegian BankID	03/22/2024 07:19:36
<b>Bastiansen, Dag William</b> Norwegian BankID	03/22/2024 08:34:13
<b>Flinder, Haakon Kvalheim</b> Norwegian BankID	03/22/2024 09:41:30

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.



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

## Til generalforsamlingen i Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert **Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS'** årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 7.666.668**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 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.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS



**Crowe Partner Revisjon AS**  
Org.nr.: 922829845MVA  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo  
Tlf. +47 21 93 93 00  
www.crowe.no

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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 21. mars 2024

**CROWE PARTNER REVISJON AS**

**Christian Hadler**  
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**HADLER, CHRISTIAN**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/22/2024 14:11:40

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.