



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 161 250  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OKSØY EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Henrik Wergelands gate 29  
4612 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Torp Skeie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

### 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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		0	0
Andre driftsinntekter		14 003 218	9 530 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 003 218</b>	<b>9 530 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	8 915 332	8 122 946
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	412 488	412 573
Annen driftskostnad	4	2 976 131	1 605 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 303 951</b>	<b>10 141 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 699 267</b>	<b>-610 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	12 021 808	39 466 352
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		66 871	1 010 985
Annen renteinntekt		348 874	370 464
Annen finansinntekt		13 258	1 531 845
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 450 811</b>	<b>42 379 646</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	4 187 324
Annen rentekostnad		1 158 520	774 795
Annen finanskostnad		1 052	861 399
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 159 572</b>	<b>5 823 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 291 239</b>	<b>36 556 128</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 990 506</b>	<b>35 945 992</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 700 092	1 723 090
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 290 414</b>	<b>34 222 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 290 414</b>	<b>34 222 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 000 000	7 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 290 414	27 222 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 290 414</b>	<b>34 222 902</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	6 564 358	6 357 579
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 012 483	1 424 972
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 576 841</b>	<b>7 782 551</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	194 832 988	173 902 637
Lån til foretak i samme konsern		31 552 690	27 565 544
Investeringer i tilknyttet selskap	9	55 930 002	10 155 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 047 298	23 521 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>283 362 978</b>	<b>235 144 405</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>290 939 819</b>	<b>242 926 956</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 684 932	1 330 947
Andre fordringer		1 998 656	1 655 396
Konsernfordringer		12 021 808	18 997 437
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 705 396</b>	<b>21 983 780</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	657 072	20 353 637
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>657 072</b>	<b>20 353 637</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 362 468</b>	<b>42 337 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>313 302 287</b>	<b>285 264 373</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,11	18 500 000	18 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	103 646 034	100 505 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 646 034</b>	<b>100 505 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>122 146 034</b>	<b>119 005 620</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	31 561	68 475
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>31 561</b>	<b>68 475</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	440 439	486 110
Langsiktig konserngjeld		136 912 977	129 507 431
Øvrig langsiktig gjeld		17 700 000	17 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 053 416</b>	<b>147 693 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>155 084 977</b>	<b>147 762 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 619 832	2 076 258
Leverandørgjeld		553 122	961 364
Betalbar skatt	2	0	57 669
Skyldige offentlige avgifter		2 062 620	560 154
Utbytte	11	7 000 000	7 000 000
Kortsiktig konserngjeld		16 540 932	7 735 530
Annen kortsiktig gjeld		294 770	105 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 071 276</b>	<b>18 496 737</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>191 156 253</b>	<b>166 258 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>313 302 287</b>	<b>285 264 373</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		96 846 858	92 220 029
Andre driftsinntekter		20 425 108	16 342 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>117 271 966</b>	<b>108 562 607</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 462 561	7 423 992
Lønnskostnad	4	8 915 332	8 156 257
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	27 782 091	29 532 044
Annen driftskostnad	4	20 548 589	24 990 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>67 708 573</b>	<b>70 102 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 563 393</b>	<b>38 459 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-1 439 520	129 497
Annen renteinntekt		1 394 461	1 204 638
Annen finansinntekt		131 710	1 870 008
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 651</b>	<b>3 204 143</b>
Annen rentekostnad		60 740 050	42 028 766
Annen finanskostnad		1 052	63 323
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 741 102</b>	<b>42 092 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 654 451</b>	<b>-38 887 946</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 091 058</b>	<b>-428 212</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-2 050 742	5 466
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 040 316</b>	<b>-433 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 040 316</b>	<b>-433 678</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 351 679 752	1 354 636 715
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 351 679 752</b>	<b>1 354 636 715</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	107 776 707	69 298 249
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 047 298	23 521 223
Investeringer i aksjer og andeler		1 075	1 075
Andre fordringer		3 094 000	350 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>111 919 080</b>	<b>93 170 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 463 598 832</b>	<b>1 447 807 262</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Innkjøpte varer	10	4 921 920	3 844 797
Leiligheter for salg			10 265 000
<b>Sum varer</b>		<b>4 921 920</b>	<b>14 109 797</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 031 805	3 283 746
Andre fordringer		12 000 723	11 094 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 032 528</b>	<b>14 378 525</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	11 156 766	38 540 020
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 156 766</b>	<b>38 540 020</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 111 214</b>	<b>67 028 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 500 710 046</b>	<b>1 514 835 604</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,11	18 500 000	18 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	54 079 861	73 375 762
Minoritetsinteresser	11	5 070 343	6 574 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 150 204</b>	<b>79 950 445</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 650 204</b>	<b>98 450 445</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	156 419 955	159 429 584
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>156 419 955</b>	<b>159 429 584</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 151 167 161	1 161 078 470
Øvrig langsiktig gjeld		40 994 301	43 607 467
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 192 161 462</b>	<b>1 204 685 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 348 581 417</b>	<b>1 364 115 521</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	29 450 981	2 076 258
Leverandørgjeld		15 582 215	6 367 964
Betalbar skatt	2	1 209 954	16 204 726
Skyldige offentlige avgifter		3 908 573	668 035
Utbytte	11	7 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		17 326 701	19 952 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 478 424</b>	<b>52 269 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 423 059 841</b>	<b>1 416 385 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 500 710 045</b>	<b>1 514 835 604</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572502

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Torp Skeie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

#### 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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		0	0
Andre driftsinntekter		14 003 218	9 530 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 003 218</b>	<b>9 530 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	8 915 332	8 122 946
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	412 488	412 573
Annen driftskostnad	4	2 976 131	1 605 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 303 951</b>	<b>10 141 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 699 267</b>	<b>-610 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	12 021 808	39 466 352
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		66 871	1 010 985
Annen renteinntekt		348 874	370 464
Annen finansinntekt		13 258	1 531 845
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 450 811</b>	<b>42 379 646</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	4 187 324
Annen rentekostnad		1 158 520	774 795
Annen finanskostnad		1 052	861 399
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 159 572</b>	<b>5 823 518</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 291 239</b>	<b>36 556 128</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 990 506</b>	<b>35 945 992</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 700 092	1 723 090
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 290 414</b>	<b>34 222 902</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 290 414</b>	<b>34 222 902</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 000 000	7 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 290 414	27 222 902



Sum overføringer og  
disponeringer

10 290 414

34 222 902



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	5	6 564 358	6 357 579
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	5	1 012 483	1 424 972
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>7 576 841</b>	<b>7 782 551</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	9	194 832 988	173 902 637
Lån til foretak i samme konsern			
		31 552 690	27 565 544
Investeringer i tilknyttet selskap			
	9	55 930 002	10 155 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		1 047 298	23 521 223
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>283 362 978</b>	<b>235 144 405</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>290 939 819</b>	<b>242 926 956</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		7 684 932	1 330 947
Andre fordringer			
		1 998 656	1 655 396
Konsernfordringer			
		12 021 808	18 997 437
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>21 705 396</b>	<b>21 983 780</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	7	657 072	20 353 637
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>657 072</b>	<b>20 353 637</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>22 362 468</b>	<b>42 337 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>313 302 287</b>	<b>285 264 373</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,11	18 500 000	18 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	103 646 034	100 505 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 646 034</b>	<b>100 505 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>122 146 034</b>	<b>119 005 620</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	31 561	68 475
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>31 561</b>	<b>68 475</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	440 439	486 110
Langsiktig konserngjeld		136 912 977	129 507 431
Øvrig langsiktig gjeld		17 700 000	17 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 053 416</b>	<b>147 693 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>155 084 977</b>	<b>147 762 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	8	9 619 832	2 076 258
Leverandørgjeld		553 122	961 364
Betalbar skatt	2	0	57 669
Skyldige offentlige avgifter		2 062 620	560 154
Utbytte	11	7 000 000	7 000 000
Kortsiktig konserngjeld		16 540 932	7 735 530
Annen kortsiktig gjeld		294 770	105 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 071 276</b>	<b>18 496 737</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>191 156 253</b>	<b>166 258 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>313 302 287</b>	<b>285 264 373</b>



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		96 846 858	92 220 029
Andre driftsinntekter		20 425 108	16 342 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>117 271 966</b>	<b>108 562 607</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		10 462 561	7 423 992
Lønnskostnad	4	8 915 332	8 156 257
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	27 782 091	29 532 044
Annen driftskostnad	4	20 548 589	24 990 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>67 708 573</b>	<b>70 102 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>49 563 393</b>	<b>38 459 734</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-1 439 520	129 497
Annen renteinntekt		1 394 461	1 204 638
Annen finansinntekt		131 710	1 870 008
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 651</b>	<b>3 204 143</b>
Annen rentekostnad		60 740 050	42 028 766
Annen finanskostnad		1 052	63 323
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 741 102</b>	<b>42 092 089</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 654 451</b>	<b>-38 887 946</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-2 050 742	5 466
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 040 316</b>	<b>-433 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 040 316</b>	<b>-433 678</b>



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	1 351 679 752	1 354 636 715
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 351 679 752</b>	<b>1 354 636 715</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	107 776 707	69 298 249
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 047 298	23 521 223
Investeringer i aksjer og andeler		1 075	1 075
Andre fordringer		3 094 000	350 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>111 919 080</b>	<b>93 170 547</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 463 598 832</b>	<b>1 447 807 262</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Innkjøpte varer	10	4 921 920	3 844 797
Leiligheter for salg			10 265 000
<b>Sum varer</b>		<b>4 921 920</b>	<b>14 109 797</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 031 805	3 283 746
Andre fordringer		12 000 723	11 094 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 032 528</b>	<b>14 378 525</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	11 156 766	38 540 020
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 156 766</b>	<b>38 540 020</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 111 214</b>	<b>67 028 342</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 500 710 046</b>	<b>1 514 835 604</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,11	18 500 000	18 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	54 079 861	73 375 762
Minoritetsinteresser	11	5 070 343	6 574 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 150 204</b>	<b>79 950 445</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 650 204</b>	<b>98 450 445</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	156 419 955	159 429 584
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>156 419 955</b>	<b>159 429 584</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 151 167 161	1 161 078 470
Øvrig langsiktig gjeld		40 994 301	43 607 467
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 192 161 462</b>	<b>1 204 685 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 348 581 417</b>	<b>1 364 115 521</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	8	29 450 981	2 076 258
Leverandørgjeld		15 582 215	6 367 964
Betalbar skatt	2	1 209 954	16 204 726
Skyldige offentlige avgifter		3 908 573	668 035
Utbytte	11	7 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		17 326 701	19 952 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 478 424</b>	<b>52 269 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 423 059 841</b>	<b>1 416 385 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 500 710 045</b>	<b>1 514 835 604</b>



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se vedlegg

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
8.00

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.



Organisasjonsnr: 996 161 250  
OKSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se vedlegg

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
8.00

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.



**Oksøy Eiendom AS**


**Selskaps- og konsernregnskap for 2023**

 BankID Signing  
Arlid Skeie  
2024-06-27

 BankID Signing  
Per Arne Kjøstvedt  
2024-06-27

 BankID Signing  
Kim-Robert Danielsen  
2024-06-27

 BankID Signing  
Rune Iversen  
2024-06-27

 BankID Signing  
Kenneth Torp Skeie  
2024-06-27



# Oksøy Eiendom AS

## ÅRSBERETNING 2023

### Virksomhetens art og hvor den drives

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

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

#### Morselskapet

Driftsresultatet til morselskapet er i 2023 ikke påvirket av vesentlige kostnadsposter slik tilfellet var i 2022. Dette viser at underliggende drift er positiv og at det er lagt et godt grunnlag for fremtidig lønnsomhet. Finansinntektene er i stor grad påvirket av utdeling fra datterselskaper og vil ha naturlige svingninger mellom periodene. I 2022 var inntekt fra datterselskap vesentlig påvirket av utbytte fra selskap som realiserte utviklingsprosjekt.

Investering i datterselskap økes hovedsakelig som følge av ulike tilførsler av egenkapital gjennom 2023. Konserninterne fordringer og gjeld er fortsatt vesentlige. Disse oppstår som ledd i optimalisering av likviditet og andre disposisjoner og deler av dette har også påvirket morselskapets bankinnskudd per 31.12.23.

Bokført egenkapital er også i 2023 styrket som følge av at opptjente resultater overstiger avsatt og utbetalt utbytte.

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

#### Konsernregnskapet

Konsernets leieinntekter er også i 2023 preget av lite ledige lokaler. Andre driftsinntekter og varekostnader påvirkes av løpende inntektsføring på leilighetsprosjekt for salg som er under oppføring, samt aktiviteten i morselskapet. Konsernets øvrige driftskostnader er i stor grad påvirket av avskrivning på merverdier og ulike oppussingsprosjekter som er gjennomført.

Konsernets finansresultat er i 2023 først og fremst påvirket av det økte rentenivået.

I balansen er konsernets vesentligste eiendeler bygninger som eies for utleie og ulike utviklingseiendommer. Investering i tilknyttet selskap er økt i 2023 som følge av tilførsel av egenkapital i flere av selskapene.

Konsernets bokførte egenkapital utgjør mnok 78. Konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner er økt i 2023 som følge av opptak av byggelån i ett av datterselskapene kombinert med økt trekk på kassekreditt.

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



## Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

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

## Finansiell risiko

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

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

Selskapets og konsernets likviditetsbeholdning vurderes å være tilfredsstillende ved utgangen av 2023, men det er samtidig tatt grep for å styrke denne. Ett av tiltakene i denne sammenhengen er salg av en eiendom som er vurdert å være utenfor konsernets satsningsområde. Salget har ikke vesentlig betydning for konsernets virksomhet fremover. Overtakelse av eiendommen ble gjennomført i april 2024. Konsernet styrer sin likviditetsrisiko løpende og har jevnlig gjennomgang for å vurdere tiltak for å ivareta og sikre likviditeten. Med de tiltak som er iverksatt vurderes likviditetsrisikoen for morselskapet og konsernet å være lav.

## Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

## Forsikring

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

## Ytre miljø

Konsernets virksomhet vurderes ikke å påvirke miljøet på en måte som ikke er vanlig for tilsvarende virksomheter. Det planlegges og gjennomføres tiltak som skal ha positiv effekt på ytre miljø.

## Arbeidsmiljø

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

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

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, nasjonalitet med mer. Av selskapets fulltidsansatte er det 3 kvinner og 5 menn.



## Diskriminering

Likestillings- og diskrimineringsloven stiller en rekke krav for å fremme likestilling og hindre diskriminering. Styret og administrasjonen i Oksøy Eiendom har løpende fokus på dette. Det legges for eksempel til rette for fleksibilitet hva gjelder arbeidstid og -sted i den grad arbeidsoppgavene likevel kan gjennomføres. Dette gjelder uansett kjønn, alder m.m. Det forekommer ikke ulik lønn eller andre betingelser i selskapet uten at dette er begrunnet i oppgaveutførelse, ansvar og kompetanse.

## Åpenhetsloven

Åpenhetsloven stiller krav for å fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Styrets vurderinger knyttet til dette er tilgjengelig via selskapets internettside.

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

Morselskapet har for 2023 hatt et overskudd på kr 10 290 414, som foreslås anvendt på følgende måte:

Avsatt utbytte	kr 7 000 000
<u>Overført annen egenkapital</u>	<u>kr 3 290 414</u>
Sum disponert	kr 10 290 414

Kristiansand, 27. juni 2024

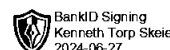
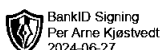
\_\_\_\_\_  
Kim-Robert Danielsen  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Arild Skeie  
daglig leder og styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Arne Kjøstvedt  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Iversen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kenneth Torp Skeie  
styremedlem





## Oksøy Eiendom AS

## Resultatregnskap

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
2022	2023	Note	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>					
0	0			96 846 858	92 220 029
9 530 872	14 003 218			20 425 108	16 342 578
9 530 872	14 003 218			117 271 966	108 562 607
<b>Varekostnad</b>					
0	0			10 462 561	7 423 992
8 122 946	8 915 332	4	4	8 915 332	8 156 257
412 573	412 488	5	5	27 782 091	29 532 044
1 605 489	2 976 131	4	4	20 548 589	24 990 580
10 141 008	12 303 951			67 708 573	70 102 873
<b>-610 136</b>	<b>1 699 267</b>			<b>49 563 393</b>	<b>38 459 734</b>
<b>Driftsresultat</b>					
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
39 466 352	12 021 808	9		0	0
370 464	348 874			1 394 461	1 204 638
1 010 985	66 871			0	0
1 531 845	13 258			131 710	1 870 008
4 187 324	0			0	0
774 795	1 158 520			60 740 050	42 028 766
0	0			-1 439 520	129 497
861 399	1 052			1 052	63 323
36 556 128	11 291 239			-60 654 451	-38 887 946
<b>35 945 992</b>	<b>12 990 506</b>			<b>-11 091 058</b>	<b>-428 212</b>
<b>Resultat før skatt</b>					
1 723 090	2 700 092	2	2	-2 050 742	5 466
<b>34 222 902</b>	<b>10 290 414</b>			<b>-9 040 316</b>	<b>-433 678</b>
<b>Årsresultat</b>					
			Minoritetens andel av årsresultat		
			-1 324 146		
			1 139 744		
			<b>Majoritetens andel av årsresultat</b>		
			<b>-7 716 169</b>		
			<b>-1 573 422</b>		
<b>Overføringer</b>					
7 000 000	7 000 000				
27 222 902	3 290 414				
34 222 902	10 290 414				



## Oksøy Eiendom AS

### Balanse

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
31.12.2022	31.12.2023	Note	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>					
6 357 579	6 564 358	5		1 351 679 752	1 354 636 715
1 424 972	1 012 483	5		0	0
<b>7 782 551</b>	<b>7 576 841</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 351 679 752</b>	<b>1 354 636 715</b>
173 902 637	194 832 988	9		0	0
10 155 001	55 930 002	9		107 776 707	69 298 249
0	0			1 075	1 075
23 521 223	1 047 298			1 047 298	23 521 223
0	0			3 094 000	350 000
27 565 544	31 552 690			0	0
<b>235 144 405</b>	<b>283 362 978</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>111 919 080</b>	<b>93 170 547</b>
<b>242 926 956</b>	<b>290 939 819</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 463 598 832</b>	<b>1 447 807 262</b>
0	0	Innkjøpte varer	10	4 921 920	3 844 797
0	0	Prosjekt under tilvirkning		0	0
0	0	Leiligheter for salg		0	10 265 000
1 330 947	7 684 932	Kundefordringer		9 031 805	3 283 746
1 655 396	1 998 656	Andre fordringer		12 000 723	11 094 779
18 997 437	12 021 808	Kortsiktige konsernfordringer		0	0
<b>21 983 780</b>	<b>21 705 396</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>21 032 528</b>	<b>14 378 525</b>
20 353 637	657 072	7 Bankinnskudd	7	11 156 766	38 540 020
<b>42 337 417</b>	<b>22 362 468</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 111 214</b>	<b>67 028 342</b>
<b>285 264 373</b>	<b>313 302 287</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 500 710 046</b>	<b>1 514 835 604</b>



## Oksøy Eiendom AS

### Balanse

Oksøy Eiendom AS			Konsern		
31.12.2022	31.12.2023	Note	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
18 500 000	18 500 000	3,11	Aksjekapital	18 500 000	18 500 000
<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>
100 505 620	103 646 034	11	Annen egenkapital	54 079 861	73 375 762
<b>100 505 620</b>	<b>103 646 034</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>54 079 861</b>	73 375 762
0	0		Minoritetsinteresser	5 070 343	6 574 683
<b>119 005 620</b>	<b>122 146 034</b>		<b>Sum egenkapital</b>	<b>77 650 204</b>	98 450 445
68 475	31 561	2	Utsatt skatt	156 419 955	159 429 584
<b>68 475</b>	<b>31 561</b>		<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>	<b>156 419 955</b>	159 429 584
486 110	440 439	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 151 167 161	1 161 078 470
129 507 431	136 912 977		Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
17 700 000	17 700 000		Annen langsiktig gjeld	40 994 301	43 607 467
<b>147 693 541</b>	<b>155 053 416</b>		<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 192 161 462</b>	1 204 685 937
2 076 258	9 619 832	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	29 450 981	2 076 258
961 364	553 122		Leverandørgjeld	15 582 215	6 367 964
57 669	0	2	Betalbar skatt	1 209 954	16 204 726
560 154	2 062 620		Skyldige offentlige avgifter	3 908 573	668 035
7 000 000	7 000 000	11	Utbytte	7 000 000	7 000 000
7 735 530	16 540 932		Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	0	0
105 762	294 770		Annen kortsiktig gjeld	17 326 701	19 952 655
<b>18 496 737</b>	<b>36 071 276</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 478 424</b>	52 269 638
<b>166 258 753</b>	<b>191 156 253</b>		<b>Sum gjeld</b>	<b>1 423 059 841</b>	1 416 385 159
<b>285 264 373</b>	<b>313 302 287</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 500 710 046</b>	1 514 835 604

Kristiansand, den 27. juni 2024

### I styret for Oksøy Eiendom AS

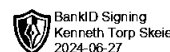
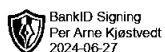
Kim-Robert Danielsen  
styreleder

Arild Skeie  
styremedlem og daglig leder

Per Arne Kjøstvedt  
styremedlem

Rune Iversen  
styremedlem

Kenneth Torp Skeie  
styremedlem





## Oksøy Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Konsern	
2022	2023	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
35 945 992	12 990 506	-11 091 058	-428 212
0	57 669	-16 204 726	-3 721 417
-739 962	0	0	-1 918 910
412 573	412 488	27 782 091	29 532 044
0	0	10 265 000	167 966 728
0	0	-1 077 123	-296 451
1 730 418	-6 353 985	-5 748 059	-777 327
272 721	-408 242	9 214 251	2 947 903
-39 466 352	-12 021 808	0	0
33 161 090	5 605 684	-5 891 915	-15 640 613
<b>31 316 480</b>	<b>282 312</b>	<b>7 248 461</b>	<b>177 663 745</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
75 000	0	0	3 628 230
0	0	0	-63 120 964
-854 376	-206 779	-24 825 128	-291 271 673
-64 443 886	-20 120 001	-20 120 001	0
3 553 230	0	0	0
<b>-34 220 032</b>	<b>-20 326 780</b>	<b>-44 945 129</b>	<b>-350 764 407</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
-11 001 531	-45 671	-9 911 309	-23 754 402
0	0	19 831 149	0
0	0	0	294 450 000
0	0	0	-105 429 194
0	0	0	6 160 000
-3 853 399	7 543 574	7 543 574	-3 853 399
-7 150 000	-7 150 000	-7 150 000	-25 450 000
<b>-22 004 930</b>	<b>347 903</b>	<b>10 313 414</b>	<b>142 123 005</b>
<b>-24 908 482</b>	<b>-19 696 565</b>	<b>-27 383 254</b>	<b>-30 977 657</b>
<b>45 262 119</b>	<b>20 353 637</b>	<b>38 540 020</b>	<b>58 751 223</b>
0	0	0	10 766 454
<b>20 353 637</b>	<b>657 072</b>	<b>11 156 766</b>	<b>38 540 020</b>



## Noter 2023

### Oksøy Eiendom AS

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

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

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

#### Fordringer

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

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

#### Varebeholdninger

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

#### Varige driftsmidler

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

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



## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% for begge årene på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

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

## Lønn

Ytelser til ansatte regnskapsføres når de er pådratt.

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

## Prosjekter under oppføring

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

## Konsern

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

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

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

## Sikring

Ved inngåelse av kontrakter som reduserer eller eliminerer risikoen for renteendring regnskapsføres realisert verdi av denne avtalen i tråd med underliggende rentebetalinger. Urealisert verdi regnskapsføres ikke (kontantstrømsikring).



## Oksøy Eiendom AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

#### Note 2 - Skatt

##### Konsern

Årets skattekostnad består av:

	2023	2022
Betalbar skatt	1 209 954	16 204 726
Endring utsatt skatt	-3 260 696	-16 240 224
For mye/lite avsatt før	0	40 964
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-2 050 742</b>	<b>5 466</b>

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	-11 091 058	-428 212
Endring midlertidige forskjeller	14 821 345	73 819 200
Permanente forskjeller	1 769 504	266 859
Grunnlag betalbar skatt	5 499 791	73 657 847

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler	711 879 795	727 875 815
Fordringer	-880 000	-880 000
Sum	710 999 795	726 995 815
<b>Utsatt skatt</b>	<b>156 419 955</b>	<b>159 939 079</b>

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

#### Morselskap

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	2 737 006	1 759 485
Endring utsatt skatt	-36 914	-36 395
For mye/lite avsatt før	0	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>2 700 092</b>	<b>1 723 090</b>

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	12 980 506	35 945 992
Midlertidige forskjeller	167 789	165 433
Permanente forskjeller	-717 359	-28 113 766
Grunnlag betalbar skatt	12 440 936	7 997 659

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	2 737 006	1 759 485
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 737 006	-1 701 816
Betalbar skatt i balansen	0	57 669

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Varige driftsmidler	14 066	149 507	-135 441
G/T konto	129 395	161 743	-32 348
Sum	143 461	311 250	-167 789
<b>Utsatt skatt 22 %</b>	<b>31 561</b>	<b>68 475</b>	<b>-36 914</b>

#### Note 3 - Aksjonærer

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

Selskapets aksjonærer er:

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



## Note 4 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

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

	2023	2022
Lønninger	7 151 326	6 789 656
Arbeidsgiveravgift	1 169 350	1 029 524
Pensjonskostnader	405 381	270 602
Andre ytelser	189 275	33 164
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>8 915 332</b>	<b>8 122 946</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	8,0	8,0

Det er i 2023 utbetalt kr 947 000 til daglig leder. Annen godtgjørelse utgjør 125 000. Innbetaling til pensjonsordning utgjør 47 000. Daglig leder har ikke avtale om etterlønn eller lignende ved opphør av ansettelsesforholdet. Det er utbetalt kr 50 000 i styrehonorar til selskapets styre.

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

Det er for 2023 avtalt kr 42 000 i revisjonshonorar og kr 3 500 i rådgivning fra selskapets revisor i morselskapet og henholdsvis 206 000 og 149 800 i konsernet.

## Note 5 - Varige driftsmidler

Konsern	Bygning og tomt	Tekniske installasjoner mm
Anskaffelseskost 01.01.	1 461 298 065	101 677 728
Årets tilgang	24 597 128	228 000
Årets avgang	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	181 711 239	54 409 930
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>1 304 183 954</b>	<b>47 495 798</b>
Årets avskrivning	23 618 074	4 164 017
Økonomisk levetid	25-50 år	8-15 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Ingen av driftsmidlene er nedskrevet. Anskaffelseskost og merverdi allokert til tomt avskrives ikke.

## Morselskap

	Leilighet	Biler mm
Anskaffelseskost 01.01	6 357 579	2 306 701
Årets tilgang	206 779	0
Årets avgang	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.	0	-1 294 218
<b>Bokført verdi pr 31.12.</b>	<b>6 564 358</b>	<b>1 012 483</b>
Årets avskrivning	0	412 488
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	3-8 år

## Note 6 - Fordringer

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

## Note 7 - Bundne midler og ubenyttede trekkfasiliteter

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kroner 287 421 pr 31.12.2023. Beløpet gjelder skyldig skattetrekk per 31.12.2023.

Ved utgangen av 2023 har morselskapet og konsernet ubenyttede trekkfasiliteter på kr 380 168 (2022: 7 923 742)



## Note 8 - Langsiktig gjeld

Konsernet hadde pr 31.12.2023 gjeld på kr 949 776 082 (2022: 993 420 414) til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Morselskapet har ikke gjeld til kredittinstitusjoner der det er avtalt avdrag med forfall mer enn 5 år frem i tid. Konsernets langsiktige gjeld er sikret med pant i de bokførte anleggsmidlene.

Av morselskapets og konsernets øvrige langsiktige gjeld forfaller dette, med unntak av 440 000 om mer enn 5 år fra balansedagen.

## Note 9 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

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

Navn	Forretningskontor	Eierandel/ størrelseandel
Oksøy Lund AS	Kristiansand	100 %
Tangen Babord AS	Kristiansand	100 %
Garveriet Invest AS	Kristiansand	100 %
Wergelandgården AS	Kristiansand	100 %
Oksøy Gården AS *)	Kristiansand	100 %
Oksøy Handel AS	Kristiansand	100 %
Kongensgate Skole AS	Kristiansand	100 %
Kasernen Parkering AS	Kristiansand	100 %
Sylinderservicetomta 2 AS	Kristiansand	100 %
Gyldenløve 13 AS **)	Kristiansand	100 %
Kongens Kjøller AS	Kristiansand	100 %
Oksøy Mjåvann AS	Kristiansand	100 %
MJN 14 AS	Kristiansand	100 %
Gimleveien 2B AS	Kristiansand	100 %
Grønningen AS ***)	Kristiansand	60 %
Skibåsen Eiendom AS ****)	Kristiansand	60 %
Oksøy Energi AS	Kristiansand	50 %
Qvartal 1 Holding AS****)	Kristiansand	50 %
Mårkengate 35 AS	Kristiansand	50 %
Høvågveien 10 AS	Kristiansand	50 %
Drangsvann Næring AS	Kristiansand	50 %
Lillemarkens AS ***)	Kristiansand	46 %

\*) Selskapets 100% eide datterselskap Mårkengate 42 AS inngår i konsolideringen for konsernet.

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

\*\*\*) Grønningen AS sitt 100% eide datterselskap Ketor AS inngår i konsolideringen for konsernet. Andel i Lillemarkens AS eies av Ketor AS.

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

\*\*\*\*\*) Qvartal 1 Holding AS eier Qvartal 1 AS 100%

## Tilknyttede selskap

Selskap	Qvartal 1 Holding AS	Mårkengate 35 AS	Lillemarkens AS	Høvågveien 10 AS	Drangsvann Næring AS	Oksøy Energi AS	Sum
Bokført verdi per 01.01	0	6 315 594	62 924 515	0	0	58 140	69 298 249
Endringer gjennom året	37 104 568	0	1 616 206	2 917 401	1 512 215	0	39 917 978
Resultatandel 2023	-157 148	-1 708 714	785 295	393 832	9 989	44 868	-1 439 520
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>36 947 420</b>	<b>4 606 880</b>	<b>62 093 604</b>	<b>2 523 569</b>	<b>1 502 226</b>	<b>103 008</b>	<b>107 776 707</b>

Konsernet innregner ikke negative verdier på investering i tilknyttede selskap.

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

Selskap	2023		2022	
	Totalt	Andel Oksøy	Totalt	Andel Oksøy
Mårkengate 35 AS	7 131 344	3 565 672	7 063 458	3 531 729
Qvartal 1 Holding AS *)	13 794 731	6 897 366	14 202 683	7 101 342
Oksøy Energi AS	638 163	319 082	825 325	412 663
Høvågveien 10 AS	240 936	120 468	233 532	116 766
Lillemarkens AS	21 775 850	6 033 261	19 153 240	5 306 635
<b>Samlet omsetning TS</b>	<b>43 581 024</b>	<b>16 935 848</b>	<b>41 478 238</b>	<b>16 469 134</b>

\*) Inkludert 100% eiet datterselskap

Morselskapet har stilt garanti på vegne av forpliktelse enkelte datterselskaper har overfor kredittinstitusjoner.

Samlet garantistillelse er ved utgangen av 2023 på totalt 33 700 000. På samme måte har morselskapet stillet garanti på vegne av enkelte tilknyttede selskaper på totalt 8 170 000. Dette garantiansvaret gjelder også for konsernet.



## Note 10 - Varer og leilighetsbygg under tilvirkning

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

For leilighetsprosjekter som realiseres for salg er det innregnet resultatandel i tråd med fremdrift målt basert på pådratt kostnad når signert avtale med kjøper er signert. I 2023 er innregnet resultat før skatt knyttet til slike prosjekter mnok 3,5.

## Note 11 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2022	18 500 000	100 505 620	119 005 620
Årets resultat	0	10 290 414	10 290 414
Tilleggsutbytte	0	-150 000	-150 000
Avsatt utbytte	0	-7 000 000	-7 000 000
<b>Egenkapital pr 31.12.2023</b>	<b>18 500 000</b>	<b>103 646 034</b>	<b>122 146 034</b>

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2021	18 500 000	73 375 762	6 574 683	98 450 445
Transaksjon med minoritet	0	60 193	0	60 193
EK effekt etter kapitalinnskudd i TS	0	-4 670 118	0	-4 670 118
Årets overskudd	0	-7 716 169	-1 324 147	-9 040 316
Tilleggsutbytte	0	-150 000	0	-150 000
Avsatt utbytte	0	-7 000 000	0	-7 000 000
<b>Egenkapital pr 31.12.2023</b>	<b>18 500 000</b>	<b>53 899 668</b>	<b>5 250 536</b>	<b>77 650 204</b>

## Note 12 - Endringer i konsernet

Det har i 2023 ikke vært vesentlige endringer i konsernets struktur hva gjelder selskaper som inngår eller endring i eierandeler.



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Oksøy Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2023

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oksøy Eiendom AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 10 290 414 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 9 040 316 og består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



Uavhengig revisors beretning 2023 for Oksøy Eiendom AS

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 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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 internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2023 for Oksøy Eiendom AS

---


revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

*Kristiansand, 27. juni 2024*

**Revisjon Sør AS**

  
Marius Skår Wessman  
Statsautorisert revisor

Side - 3 - av 3