Skeiegruppen

Styrets årsberetning 2023

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

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

Document ID:
A035A09669734A20B702EC7F0CB40D97

INNHOLD

01.

Ord fra styreleder

02.

Virksomhet og strategi

03.

Økonomisk gjennomgang

04.

Bærekraft og samfunnsansvar

05.

Risiko og fremtidsutsikter

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

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

ORD FRA STYRELEDER

2023 var et spennende og begivenhetsrikt år for Skeiegruppen. Fjoråret var gruppens tredje hele driftsår med virksomheten organisert i en fullverdig konsernmodell. Våre aksjonærer har de siste årene utarbeidet en omfattende eierstrategi, som i dag danner et felles fundament for hele organisasjonen.

Det gleder oss å se at vi har lykkes med å revitalisere Skeie teknologi, med et nytt team av dyktige medarbeidere på plass i løpet av fjoråret. Selskapet er i dag en ettertraktet og betydelig investor innen industriell teknologi og digitalisering, og ønsker med sine investeringer å bidra aktivt til det grønne skiftet.

Ansvarlighet og bærekraft er sentrale elementer i Skeiegruppen, og i løpet av fjoråret utmerket vi oss positivt i forbindelse med Skeie eiendom og Lumber sitt prosjekt Lumber 4, som både vant den nasjonale prisen Årets trebygger i 2023, og høstet anerkjennelse i nasjonale og internasjonale publikasjoner.

Skeie kapital sine forvaltere hadde i fjor en avkastning på 26% på sin egenforvaltet aksjeportefølje.

Dyktige og motiverte medarbeidere kombinert med eiernes engasjement og langsiktige perspektiv, gjør Skeiegruppen godt posisjonert til å møte de utfordringene og mulighetene som ligger foran oss i 2024 og årene som kommer.

I 2023 har Skeiegruppen ikke bare styrket vår posisjon gjennom revitaliseringen av Skeie teknologi, men også oppnådd betydelig avkastning med Skeie kapital.
Den nasjonale og internasjonale anerkjennelsen vi har mottatt for Årets trebygger i 2023 bekrefter vårt fokus på fremtiden og engasjement for bærekraft

Sigurd Haavik
Styreleder, Skeiegruppen

Confidential, Stien, Inger-Ann. 11.06.2024 09:01:28

SKEIEGRUPPENS VIRKSOMHET OG STRATEGI

Skeiegruppen er et familieeid investeringsselskap, eid av første, andre og tredje generasjon sammen. Konsernet består av tre datterselskaper: Skeie teknologi, Skeie kapital og Skeie eiendom, med base i Kristiansand, hvor virksomheten drives fra.

Kjerneaktivitetene omfatter investeringer, handel med aksjer, eiendomsutvikling av bolig- og næringsbygg, salg av fast eiendom, kapitalforvaltning og aktivt eierskap, hovedsakelig utført gjennom datterselskapene.

Skeie teknologi
Skeie teknologi har i 2023, og videre inn i 2024, fokusert på å utøve aktivt eierskap i selskaper med kjernekompetanse i industriell teknologi og digitalisering, med en tydelig og ansvarlig profil innen bærekraft. Selskapsporteføljen ble utvidet med flere investeringer i dette segmentet i året som gikk.

Skeie kapital
Skeie Kapital forvalter Skeiegruppens likviditets- og verdipapirportefølje. I 2023 økte eksponeringen i aksjer og egenkapitalinstrumenter betydelig. Dette skyldes delvis en strategisk overføring av Skeie teknologi sin aksjeportefølje, men også en generell sterk underliggende verdiutvikling i porteføljen. Porteføljen, som forvaltes av selskapets egne forvaltere, er likvid og veldiversifisert, og posisjonerer selskapet godt for nåværende og fremtidige muligheter.

Skeie eiendom
Skeie eiendom spesialiserer seg på å utvikle moderne og bærekraftige bolig- og næringsbygg. Med fokus på strategisk beliggenhet, sikter selskapet mot langsiktig verdi i både salg og utleie. Fjorårets høydepunkt i porteføljen var næringsbygget Lumber 4, som ble prisbelønnet med Årets Byggepris i Agder og nasjonal pris som Årets Trebygger i 2023. Skeie eiendom innehar en majoritetsandel på 51% av Lumber AS med en betydelig bolig- og næringsportefølje under bygging og reguleringi Vågsbygd, Kristiansand. Selskapet har utover dette en betydelig portefølje, inkludert prosjekter som Marvika Atrium og Roligheden Panorama, samt utviklingseiendommer i Mandal og Farsund. Selskapet eier også sentrale næringslokaler i Kristiansand, og har et samlet utleieareal på 50.000 kvm.

Hvert av datterselskapene var sterkt medvirkende i å forme et robust **Skeiegruppen** gjennom 2023, og har et felles mål om å fortsette å fokusere på innovasjon, bærekraftig vekst og økonomisk lønnsomhet i 2024 og videre fremover.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

ØKONOMISK GJENNOMGANG

Årsregnskap

Skeiegruppens resultater i 2023 reflekterer en betydelig forbedring med et positivt resultat før skatt for konsernet på 107,8 millioner kroner, opp fra et negativt resultat på -81,5 millioner kroner i 2022. Denne positive utviklingen skyldes hovedsakelig en økning i driftsinntekter til 433,0 millioner kroner, opp fra 346,9 millioner kroner året før, kombinert med lavere driftskostnader som falt til 296,7 millioner kroner fra 411,8 millioner kroner i 2022. Driftsresultatet styrket seg dermed til 136,4 millioner kroner fra -64,8 millioner kroner i 2022.

Bidraget fra verdipapirer var netto positivt med 88,1 millioner kroner i 2023 mot et tap på -111,2 millioner kroner foregående år. Leieinntektene økte med 13,0% til totalt 60,8 millioner kroner, i hovedsak som følge av økt utbudt leieareal og generell oppgang i leieprisene. Utbytte og renteinntekter viste oppgang, grunnet generell renteoppgang og en sterk dividende-yield i aksjeporteføljen. Andre driftsinntekter vokste til 198,0 millioner kroner, hovedsakelig fra bruttosalg av leiligheter og båtplasser, mens tilsvarende prosjekt- og varekostnader økte til 163,3 millioner kroner. Nedgangen i driftskostnadene er i hovedsak drevet av lang lavere verdireduksjon på verdipapirer, som vist i netto bidrag fra verdipapirer.

Et høyere rente- og gjeldsnivå førte til økte rentekostnader tilsvarende 24,0 millioner kroner, opp fra 13,9 millioner kroner i fjor. Inflasjonsjustering av leieinntekter, samt fastrentekontrakter, dempet effekten av renteoppgangen.

For morselskapet var resultatet før skatt 164,3 millioner kroner, en endring fra forrige års negative resultat på -209,6 millioner kroner. Dette betydelige løftet på 373,9 millioner kroner skyldes hovedsakelig tilbakeføringen av fjorårets nedskrivninger av selskapets verdier i datterselskapene Skeie kapital og Skeie teknologi.

For datterselskapene har vi følgende regnskapsmessige resultater for hhv 2023 og 2022.

Regnskapsmessig resultat før skatt	2023 (NOKm)	2022 (NOKm)
Skeie teknologi	-41,5	0,6
Skeie eiendom mor (konsern)	-7,6 (13,0)	1,6 (10,2)
Skeie kapital	108,9	-114,3

Regnskapet før skatt viser en markant forbedring for både morselskapet og Skeiegruppen som konsern, med henholdsvis en økning på 373,9 millioner og 189,3 millioner som følge av økte inntekter og lavere driftskostnader.

Confidential, Stien, Inger-Ann. 11.06.2024 09:01:28

ØKONOMISK GJENNOMGANG

Egenkapital og kontantstrøm

Årsregnskapet for **Skeie teknologi** reflekterer ikke underliggende markedsverdier i selskapets anleggsaksjer, herunder børsnoterte Nekkar som hadde en verdioppgang på 99 millioner kroner i 2023. Nedskrivinger i porteføljeselskap og driftskostnader medførte negativt resultat for Skeie teknologi. Ulik behandling av tilknyttede selskaper i Skeie teknologi og i Skeiegreuppen konsern gjør at resultat før skatt for konsernformål således er -3,8 millioner kroner for 2023.

Skeie eiendom er organisert som eget underkonsern og har et regnskapsmessig resultat som kun viser aktiviteten til morselskapet og ikke til det samlede eiendomskonsernet. Likevel reflekteres virksomheten til Skeie eiendom fullt ut innenfor Skeiegruppens samlede konsernregnskap.

For **Skeie kapital** stemmer det regnskapsmessige resultatet for 2023 godt overens med det verdijusterte resultat som omtales senere.

Konsernet hadde en negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 på -303,8 millioner kroner og en samlet negativ kontantstrøm på -193,5 millioner kroner, slik at beholdning av kontanter ved årets slutt utgjorde 250,0 millioner kroner. Nedgangen skyldes i hovedsak kapitalbinding i eiendomsprosjekter og kjøp av verdipapirer.

Kontantstrøm

Bokført egenkapital andel

Konsernets bokførte egenkapital er på 1 658,8 millioner kroner tilsvarende 61,8%, en reduksjon fra 67,7% fra forrige år, hovedsakelig på grunn av økt byggelån i Lumber AS' utviklingsprosjekter frem til ferdigstillelse og oppgjør.

Styret foreslår at det for morselskapet for 2023 avsettes 62,5 millioner kroner i utbytte til selskapets aksjonærer. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på 166,6 millioner kroner:

Avsatt til utbytte:	62 500 000 kroner
Overført annen egenkapital:	104 082 562 kroner
Sum overført og disponert:	166 582 562 kroner

Confidential, Stien, Inger-Ann. 11.06.2024 09:01:28

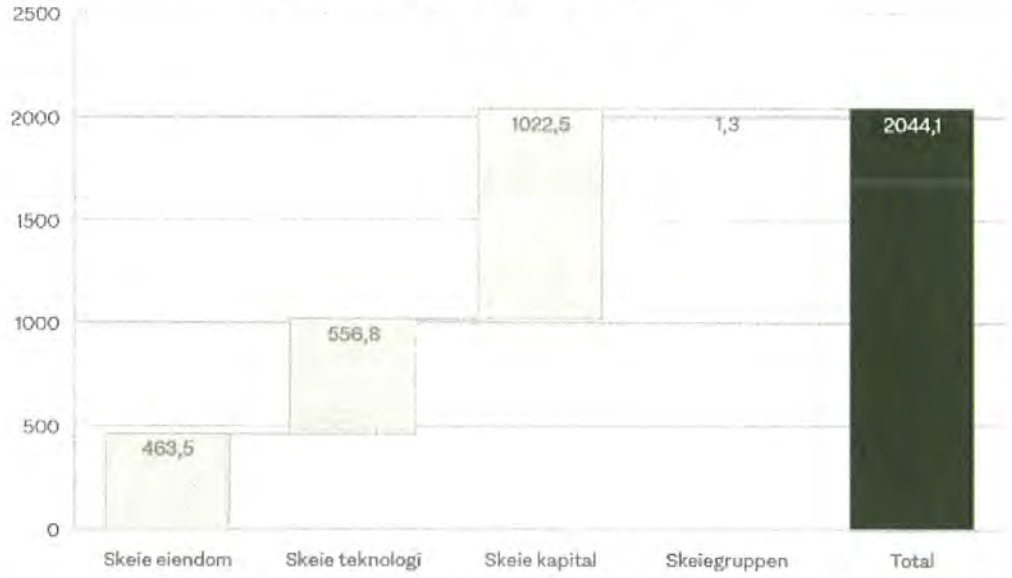
ØKONOMISK GJENNOMGANG

Verdijustert egenkapital og resultat

Skeiegruppen hadde ved utgangen av 2023 en **verdijustert egenkapital** * på 2 044,1 millioner kroner, en nedgang på 40,4 millioner kroner fra 2022 som hovedsakelig skyldes betydelig lavere markedsverdier på eiendommer. Inkludert i denne endringen ligger også utbytte for 2022 på 66,7 millioner kroner utbetalt i 2023. Utbytte på 62,5 millioner kroner avsatt for 2023, samt enkelte konsernbidrag, er ikke inkludert, da disse ikke påvirker verdiene totalt for Skeiegruppens datterselskaper.

Den verdijusterte egenkapitalen per 31.12.2023 er fordelt som følger:

Verdijustert egenkapital Skeiegruppen



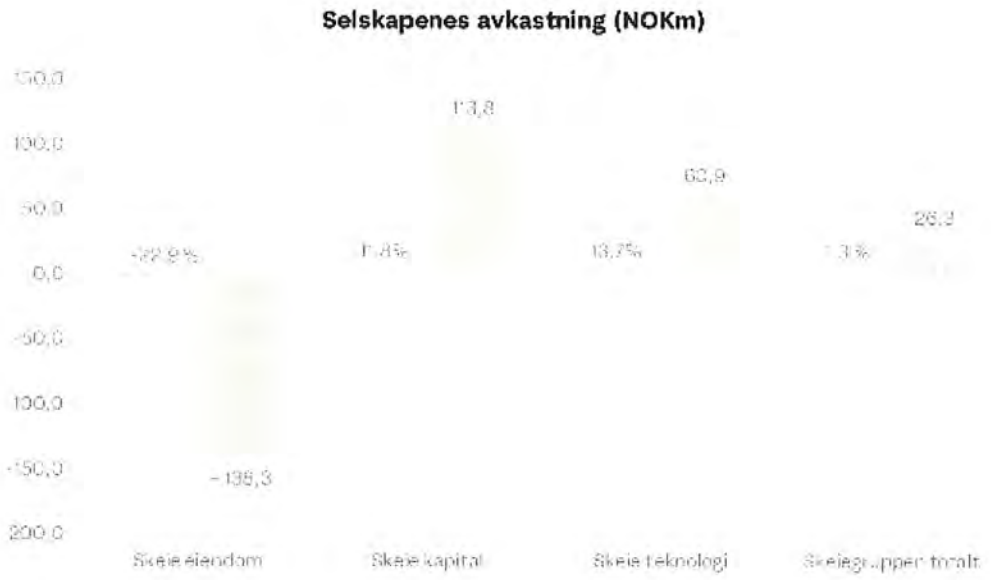
(*) Verdijustert resultat og egenkapital er beregnet av uavhengig tredjepart. Verdijusterte tall er ikke reviderte og er heller ikke en del av konsernets årsregnskap.

Skeie kapital utgjør om lag 50% av Skeiegruppens verdijusterte egenkapital, dette også etter at midler er overført til Skeie teknologi som del av Skeiegruppens overordnede strategien.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

ØKONOMISK GJENNOMGANG

Avkastningen på den verdijusterte egenkapitalen justert for utbytte var positiv med 1,3%, tilsvarende 26,3 millioner kroner. Avkastningen fordelte seg på følgende vis mellom datterselskapene:



Skeie teknologi har hatt økning i verdijustert egenkapital som følge av verdivekst i børsnoterte Nekkar i tillegg til kapitaltilførsel fra Skeie kapital. Porteføljen genererte en avkastning på 13,7%, tilsvarende 60,9 millioner kroner. Selskapet har aktivt fulgt opp nye muligheter gjennom året og har gjennomført strategiske investeringer i blant annet Metizoft og Seagems group. 2024 har startet med økt dealflow og investering i AquaRobotics, som viderefører den positive trenden fra fjoråret.

Skeie kapital hadde en verdijustert egenkapitalavkastning på 11,8% i 2023, tilsvarende 113,8 millioner kroner. Størstedelen av denne avkastningen stammer fra aksjeporteføljen, hvor egenforvaltede aksjer alene stod for en avkastning på over 26,6%. Videre har høyere rentenivåer ført til at inntektene fra rente- og obligasjonsporteføljen har økt betraktelig

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

ØKONOMISK GJENNOMGANG

Skeie eiendom opplevde en nedgang i verdijustert egenkapital i 2023 med en avkastning på -22,9%, tilsvarende -138,3 millioner kroner. Resultatet er likevel i tråd med forventningene gitt den betydelige og raske økningen i rentenivåene i både 2022 og 2023, med tilhørende høyere yieldkrav og risikopremier. På tross av disse markedskondisjonene opprettholdt selskapet en sterk underliggende drift med solide leietakere, samt en utleiegrad på over 95%.

I tillegg har Skeie eiendom gjort betydelig innsats i utviklingen av nye boliger, spesielt på Lumber Amalienborg Brygge Trinn 2, hvor 99 leiligheter nærmer seg ferdigstillelse i slutten av 2024. Selv i et utfordrende marked i 2023 ble tredje kvartal det sterkeste salgskvartalet siden prosjektets begynnelse. Til tross for markedets utfordringer, ble prosjektet Marvika Atrium lansert i begynnelsen av 2024, med 51 leiligheter til salgs i prosjektets første byggetrinn.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

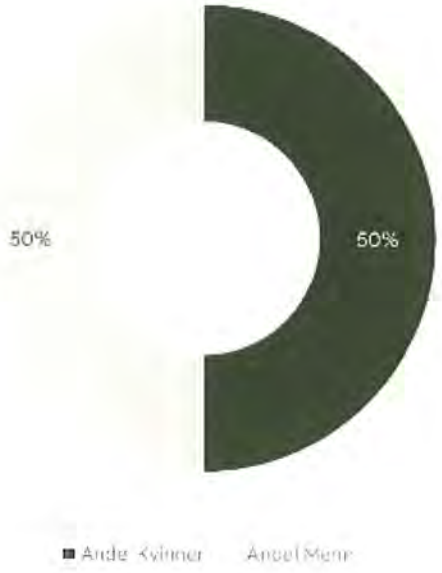
BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Bærekraft og samfunnsansvar er viktige verdier i Skeiegruppen, og vi jobber blant annet målrettet med energieffektivisering i alle ledd i Skeie eiendom sin virksomhet og et økende ESG-fokus som vurderingsgrunnlag for investeringer i Skeie teknologi . En omfattende bærekraftstrategi for hele konsernet vil bli utarbeidet i løpet av 2024.

Konsernet hadde 15 årsverk fordelt på 16 ansatte i 2023, og opplevde et lavt sykefravær uten behov for tilrettelegging eller andre tiltak. Styrene i morselskapet og datterselskapene har etter strukturelle endringer og tilføring av nye eksterne medlemmer oppnådd kjønnsbalanse mellom kvinner og menn.

Vi har tegnet ansvarsforsikring for konsernets styre og ledelse, og vår drift medfører ingen forurensning eller utslipp av betydning. I utbyggingsprosjekter prioriterer vi miljøhensyn, spesielt med tanke på energiforbruk, avfallshåndtering og bruk av materialer, og vi er alltid oppmerksomme på lokalbefolkningens interesser.

Styresammensetning i Skeiegruppen og datterselskapene



Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Skeiegruppen er opptatt av selskapsstyring, samfunn og miljø (ESG). Som en del av vår nye eierstrategi, har vi initiert et omfattende bærekraftsprosjekt. Målet er å videreutvikle og innarbeide disse prinsippene i alle våre datterselskaper. Skeie eiendom har allerede oppnådd merkbare resultater innen dette feltet, anerkjent ved å vinne Årets trebyggeri.

I tråd med Åpenhetsloven, som trådte i kraft i 2022, er vi i forkant av det lovpålagte med å evaluere og videreutvikle våre prosedyrer. Dette inkluderer kartlegging av faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til vår virksomhet og leverandørkjede. Vårt arbeid har vakt oppmerksomhet og førte til samarbeid med ledende nasjonale aktører. De ulike stegene i prosessen som er lagt til grunn for arbeidet med åpenhetsloven er vist nedenfor

og selve redegjørelsen er tilgjengelig på selskapets nettside www.skeiegruppen.no

Skeiegruppen er bevisst på vår virksomhets betydning, både lokalt og nasjonalt. Vi har en lang tradisjon for å skape arbeidsplasser, og samarbeider med over 400 leverandører. Våre porteføljeselskaper tilbyr et betydelig antall arbeidsplasser, og vi er stolte over vår høye leietakertilfredshet.

Vi ser frem til å fortsette med å bidra positivt til samfunnet og miljøet, og samtidig skape verdier for våre aksjonærer. Som en del av denne innsatsen, har vi startet utforming og implementering av et felles verdigrunnlag på tvers av hele Skeiegruppen.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

RISIKO OG FREMTIDSUTSIKTER

Skeiegruppen navigerer ulike risikoer i sine datterselskaper, herunder strategisk-, finansiell-, markeds-, kreditt- og operasjonell risiko.

Vår største strategiske risiko er knyttet til overordnet allokering av aktiva. Dette håndteres av ledelsen og styrene, gjennom en dynamisk strategiplan som tar hensyn til ønsket risikoprofil.

Finansiell risiko er primært relatert til finansmarkedenes svingninger, forsterket av økt aksjeeksponering gjennom 2023, med begrenset valutarisiko. Finansiell risiko påvirker også kundefordringer og rentebærende gjeld. Risiko for renteendring motvirkes med en sikringsgrad på 40% for langsiktig gjeld.

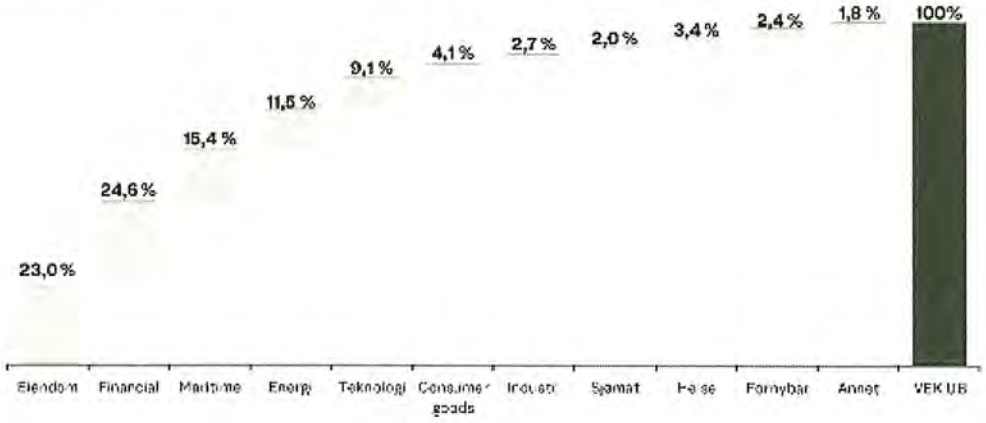
Markedsrisiko er i hovedsak knyttet til endringer i eiendomsmarkedet gjennom konsernets investeringer i datterselskaper, herunder ledighet i selskapenes eiendomsporteføljer, omsetningsbasert leienivå, samt inflasjon og ikke minst boligprisutvikling.

Kredittrisiko håndteres med en høykvalitets eiendomsportefølje og solide leietakere som oftest betaler forskuddsleie. Risikoen for kreditt tap er dermed lav. Ved leilighetssalg sikrer meglər oppgjør, og historiske kredittap har vært begrenset.

Operasjonell risiko, som tap fra interne prosesser eller systemfeil, anses som lav.

Styret anser selskapet og konsernets finansielle stilling ved utgangen av året som god. Likviditeten i konsernet er god, både som følge av en stor kontantbeholdning og ubenyttede trekkrettigheter, samt en omsettelig verdipapirportefølje.

Selskapets verdijusterte egenkapital på 2044 millioner kroner er bredt diversifisert på tvers av bransjer og sektorer.



Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

RISIKO OG FREMTIDSUTSIKTER

Skeiegruppen er i lys av selskapets finansielle stilling og diversifiserte portefølje godt posisjonert til å møte de utfordringer og muligheter som ligger foran oss i 2024 og årene som kommer. Styret ser positivt på fremtiden og venter positiv avkastning på selskapets investeringer i 2024, men er samtidig oppmerksom på at slik forventninger beheftet med usikkerhet. Styret ser dette særlig i lys av vedvarende geopolitisk risiko.

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen og i årsregnskapet med noter gir en rettvisende oversikt over Skeiegruppens resultat, eiendeler og gjeld, samt verdier og finansielle stilling, per utgangen av 2023.

Selskapets regnskap er avlagt under forutsetning for at fortsatt drift er tilstede, basert på selskapets soliditet og fremtidsutsikter.

Kristiansand 17. april 2024:

Sigurd Haavik
Styreleder

Bjarne Skeie
Styremedlem

Aud Skeie
Styremedlem

Trym Skeie
Styremedlem

Lena Skeie
Styremedlem

Stina Skeie
Styremedlem

This page is signed with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

List of Signatures

Skeiegruppen årsberetning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Stina	BANKID	2024-05-02 11:17 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2024-05-02 11:16 GMT+02
Haavik, Sigurd	BANKID	2024-05-02 09:47 GMT+02
Skeie, Trym	BANKID	2024-04-30 15:35 GMT+02
Skeie, Bjarne	BANKID_MOBILE	2024-04-30 15:32 GMT+02
Skeie, Lena	BANKID	2024-05-02 11:31 GMT+02

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

External reference: A035A09669734A20B702EC7F0CB40D97

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 09:01:28

Skeiegruppen AS

RESULTATREGNSKAP

Tall i hele 1.000 kr

Morselskap 2022	Morselskap 2023		Note	Konsern 2023	Konsern 2022
0	0	Avkastning verdipapirer	1	117 256	96 845
0	0	Leieinntekt	1	60 783	53 769
0	0	Utbytte- og renteinntekt	1	57 045	41 837
0	19 656	Annen driftsinntekt	1,2	197 965	154 468
0	**19 656**	**Sum driftsinntekt**		**433 049**	**346 919**
0	74	Prosjekt- og varekostnad		163 268	126 881
0	0	Verdireduksjon verdipapirer	1	29 113	208 077
0	10 891	Lønnskostnad	3	38 078	25 196
0	513	Avskrivning	4	21 405	18 441
0	0	Nedskrivning	4	0	285
1 007	18 521	Annen driftskostnad	3	44 826	32 878
1 007	**29 999**	**Sum driftskostnad**		**296 690**	**411 758**
-1 007	**-10 343**	**Driftsresultat**		**136 359**	**-64 839**
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	5	-3 701	-7 098
0	0	Annen finansinntekt		1 401	5 293
-208 620	174 603	Verdiendring finansielle anleggsmidler	6	0	0
0	0	Annen rentekostnad	2,7	-24 008	-13 927
0	0	Annen finanskostnad		-2 244	-929
-208 620	**174 603**	**Netto finansposter**		**-28 552**	**-16 661**
-209 627	**164 260**	**Resultat før skatt**		**107 807**	**-81 500**
219	2 322	Skattekostnad	8	-18 573	-7 152
-209 408	**166 583**	**Årsresultat**		**89 234**	**-88 652**
		Majoritetens andel av resultat	9	77 803	-94 996
		Minoritetens andel av resultat	9	11 431	6 344
		Sum resultat		**89 234**	**-88 652**
		Overføring og disponering			
66 700	62 500	Utbytte			
-276 108	104 083	Overført annen egenkapital / - fra overkurs			
-209 408	**166 583**	**Sum overført og disponert**			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Skeiegruppen AS

Tall i hele 1.000 kr

Morselskap 2022	Morselskap 2023	BALANSE PR. 31.12 EIENDELER	Note	Konsern 2023	Konsern 2022
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
315	3 338	Utsatt skattefordel	8	0	9 230
315	**3 338**	**Sum immaterielle eiendeler**		**0**	**9 230**
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,10	549 601	542 440
0	2 665	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner o.l.	4	5 214	5 957
0	**2 665**	**Sum varige driftsmidler**		**554 815**	**548 397**
		Finansielle anleggsmidler			
1 892 280	1 980 285	Investeringer i datterselskap	6	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	5,10	213 378	132 832
0	0	Lån til tilknyttet selskap	10	2 596	4 749
0	680	Aksjer, andeler og egenkap. instrumenter	10	167 648	113 230
391	34	Andre fordringer	10	6 273	21 927
1 892 671	**1 980 999**	**Sum finansielle anleggsmidler**		**389 895**	**272 738**
1 892 986	**1 987 002**	**Sum anleggsmidler**		**944 710**	**830 365**
		Omløpsmidler			
0	**0**	**Varer**	10,11	**337 736**	**267 100**
		Fordringer			
0	483	Kundefordringer	10	268 875	87 607
0	108	Andre fordringer		20 220	61 806
66 931	84 973	Fordring konsern	10	0	0
66 931	**85 564**	**Sum fordringer**		**289 095**	**149 413**
		Investeringer			
0	0	Markedsbaserte aksjer		613 800	467 975
0	0	Markedsbaserte obligasjoner		229 643	183 709
0	0	Unoterte aksjer		19 477	32 017
0	0	Andre finansielle instrumenter		1 244	40 969
0	**0**	**Sum investeringer**		**864 164**	**724 670**
54	1 776	**Bankinnskudd, kontanter o.l.**	12	249 981	442 953
66 985	**87 340**	**Sum omløpsmidler**		**1 740 976**	**1 584 136**
1 959 971	**2 074 342**	**Sum eiendeler**		**2 685 686**	**2 414 501**

This file is secured with a digital signature.
The seal is a prerequisite for the authenticity of the document.
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Skeiegruppen AS

Tall i hele 1.000 kr

Morselskap 2022	Morselskap 2023	BALANSE PR. 31.12. EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Konsern 2023	Konsern 2022
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
6 344	6 344	Aksjekapital	9	6 344	6 344
1 877 841	1 877 841	Overkurs	9	55 611	55 611
1 884 185	**1 884 185**	**Sum innskutt egenkapital**		**61 955**	**61 955**
		Opptjent egenkapital			
0	0	Minoritetsinteresser	9	71 482	62 991
0	104 083	Annen egenkapital	9	1 525 370	1 510 067
0	**104 083**	**Sum opptjent egenkapital**		**1 596 852**	**1 573 058**
1 884 185	**1 988 268**	**Sum egenkapital**		**1 658 807**	**1 635 013**
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	8	5 869	0
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	10	12 107	14 262
0	**0**	**Sum avsetninger for forpliktelser**		**17 976**	**14 262**
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Annen langsiktig gjeld	2,10	14 128	10 715
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	505 522	426 593
0	**0**	**Sum annen langsiktig gjeld**		**519 650**	**437 308**
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	379 580	226 774
207	738	Leverandørgjeld		21 608	15 809
0	0	Betalbar skatt		0	45
0	359	Skyldig offentlige avgifter		2 080	2 787
66 700	62 500	Utbytte	9	65 440	69 346
8 879	21 418	Konserngjeld		0	0
0	1 059	Annen kortsiktig gjeld		20 545	13 157
75 786	**86 074**	**Sum kortsiktig gjeld**		**489 253**	**327 918**
75 786	**86 074**	**Sum gjeld**		**1 026 879**	**779 488**
1 959 971	**2 074 342**	**Sum egenkapital og gjeld**		**2 685 686**	**2 414 501**

Kristiansand, 17. april 2024

Sigurd Haavik Styrets leder	Stina Skeie Styremedlem	Trym Skeie Styremedlem
Lena Skeie Styremedlem	Aud Henny Skeie Styremedlem	Bjarne Skeie Styremedlem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
PLEASE SCAN WITH CAMERA TO VERIFY
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

List of Signatures

2023 Skeiegruppen - årsregnskap konsern.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Stina	BANKID	2024-05-02 11:16 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2024-05-02 11:16 GMT+02
Haavik, Sigurd	BANKID	2024-05-02 09:48 GMT+02
Skeie, Trym	BANKID	2024-04-30 15:34 GMT+02
Skeie, Bjarne	BANKID_MOBILE	2024-04-30 15:25 GMT+02
Skeie, Lena	BANKID	2024-05-02 11:32 GMT+02

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

External reference: F40EA5E5BBB2404EA2BE53BE3EFC43AB

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Skeiegruppen AS

Morselskap		KONTANTSTRØMOPPSTILLING	Konsern	
		Tall i hele 1.000 kr		
2022	2023		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-209 627	164 260	Resultat før skattekostnad	107 807	-81 500
0	0	Periodens betalte skatt	-3 518	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Verdiendring verdipapirer	29 305	178 924
0	0	Innbetaling salg verdipapirer	108 981	65 335
0	0	Utbetaling ved kjøp verdipapirer	-332 246	-43 201
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	3 701	7 098
0	513	Av- og nedskrivninger	21 405	18 727
208 620	-174 603	Verdiendring aksjer i datterselskaper	0	0
-391	0	Endring i varelager	-70 636	-70 635
0	4 082	Endring i kundefordringer	-179 005	103 476
168	-164	Endring i leverandørgjeld	4 243	-6 894
0	0	Endring i finansielle omløpsmidler	246	-8 375
0	0	Effekt av valutaomregning	-530	0
0	-1 414	Endring i andre tidsavgrensningsposter	6 403	-18 289
-1 230	**-7 326**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**-303 844**	**144 666**
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer i tilknyttede selskap	-45 348	-2 582
0	-237	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-28 616	-84 883
70 169	66 565	Innbetaling lånefordringer / - utbetaling av lån	17 297	-49 331
0	0	Utbytte fra tilknyttede selskap	990	0
70 169	**67 965**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**-55 677**	**-136 796**
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger langsiktig gjeld	82 342	42 601
1 375	7 783	Innbetalinger kortsiktig gjeld	217	6 972
0	0	Netto endring i kassakreditt og byggelån	152 806	59 256
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	15
-70 400	-66 700	Utbetaling av utbytte	-69 346	-70 400
-69 025	**-58 917**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**166 019**	**38 444**
-86	**1 722**	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	**-193 502**	**46 314**
0	0	Effekt av valutaomregning	530	0
140	54	Beholdning betalingsmidler ved periodens begynnelse	442 953	396 639
54	**1 776**	**Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt**	**249 981**	**442 953**
0	0	**Ubenyttet trekkrettighet**	**240 264**	**408 200**

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelsen 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.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper. Følgende selskap inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper	***Eierandel***
Skeiegruppen AS	Morselskap
Skeie teknologi AS	100%
Døtre av Skeie teknologi AS	
Norsupply AS	100%
Sigma Drilling AS	100%
Skeie kapital AS	100%
Skeie eiendom AS	100%
Døtre av Skeie eiendom AS	
Slottsquartalet AS	100%
Handelens Hus AS	100%
MAV Eiendom AS	100%
Ægirsvei 2-6 AS	100%
Østre Strandgate 60B AS	100%
Amalienborg Aveny AS	100%
Amalienborg Brygge Utbygging AS	100%
Skeie Drift AS	100%
Roligheden Panorama AS	51%
Lumber AS	51%
Døtre av Lumber AS:	
Amalienborg Brygge AS	100%
Amalienborg Brygge 2 AS	100%
Amalienborg Brygge 3 AS	100%
Lumber Teknopark AS	100%
Lumber Næringsselskap AS	100%

Tilknyttede selskap

Grenseveien 69 AS	33%
Marvika Holding AS	50%
Marvikahjørnet AS	43%
Nekkar ASA	29,3%
Effera AS	37,2%
Skagerak Venture Capital I AS	21,5%
Seagems Group AS	21,8%

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. I selskapsregnskapet vises utbytte fra datter- og tilknyttet selskap på egne linjer under finansposter. Ved verdifall som anses vesentlig og varig skrives verdi ned.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internegevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. Dersom investor tar økonomisk risiko for underbalanse hos tilknyttet selskap, innarbeides negativ egenkapitalandel. Resultatandel vises som egen linje (netto) i resultatregnskapet.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.

Avkastning på investering i finansielle eiendeler

En vesentlig del av konsernets aktivitet er investeringer i finansielle eiendeler. Avkastningen av disse aktivitetene medtas under driftsinntekter- og kostnader i resultatoppstillingen. Driftsinntektene består av avkastning på investeringer i aksjer, andeler og øvrige finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og øvrige utdelinger på slike. Avkastningen består av både realiserte og urealiserte gevinster og tap, og vises på egne linjer som avkastning på verdipapirer og negativ avkastning på verdipapirer.

Verdiendringer vises netto som inntekt- eller kostnad, og spesifiseres i noter. Valutaendringer knyttet til slike investeringer inngår som del av driftsinntektene og driftskostnadene. Renter knyttet til fordringer og bankinnskudd vises under driftsinntekter. Inntekter fra realisasjon av verdipapirer anses opptjent fra det tidspunkt handel er gjennomført.

Leieinntekt innregnes lineært over leieperioden. Felleskostnader som viderefaktureres leietaker nettes mot viderefakturert beløp. Andel felleskostnader for huseier vises som annen driftskostnad.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Salg av leiligheter oppført i egen regi innregnes etter løpende avregning, se senere omtale av anleggskontrakter. Salg av varer, tjenester, inntekt på anleggskontrakter mv inngår i annen driftsinntekt.

Finanskostnader og finansinntekter

Rentekostnad fra finansiering vises under finans. Det samme gjør agio- og disagio knyttet til bank, fordringer og lån.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres som del av anskaffelseskost.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. For egne forretningseiendommer innhentes det som hovedregel ekstern takst. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Prosjektbeholdning / varelager

Usolgte leiligheter og andre varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse og salg. Prosjekteiendom (tomter og bygge-/utviklingskostnader) for ikke solgte boliger inngår i linjen for varelager. Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Oppføring og salg av leilighetsbygg vurderes samlet som en kontrakt pr. byggetrinn. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Opptjent inntekt knyttet til anleggskontrakter inngår i kundefordringer i balansen. Byggelånsrenter inngår i prosjektkostnaden.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelser og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Finansielle omløpsmidler

Finansielle omløpsmidler består hovedsakelig av markedsbaserte aksjer og andeler beregnet for salg. For investeringer i børsnoterte aksjer (som ikke er tilknyttede selskap) brukes markedsverdiprinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som driftsinntekter/kostnader.

Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler bokføres til kostpris og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som driftsinntekter/kostnader.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til egenkapitalinvesteringer (aksjer, andeler) vises som driftsinntekt-/kostnad som del av inntekt-/kostnad på investeringene.

Terminkontrakter - rentesikring

Konsernet inngår sikringsavtaler knyttet til rente. Der hvor rentesikringen dekker underliggende lånebeløp med flytende rente, behandles verdien av sikringsavtalen som en off-balance post hvor rentedifferansen periodiseres i takt med underliggende sikringsobjekt. Der hvor sikringsinstrumentet ikke har dekning i underliggende lånebeløp, regnskapføres verdien etter laveste verdis prinsipp, dvs at mindreverdi på avtalen regnskapsføres mens en gevinst ikke regnskapsføres.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp. Det avsettes for betinget gjeldsvederlag basert en sannsynlighetsvurdering av utfall.

Confidential, Stlen, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Garantiarbeider og reklamasjoner

Garantiarbeider og reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres som estimatendring under annen driftskostnad der prosjekter er avsluttet. Garantikostnad for igangværende byggeprosjekter inngår i prosjektkostnad.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsordninger for sine ansatte. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt i selskapsregnskapet føres til nominell verdi (22% eller 25% ved finansskatt), bortsett fra ved skatt på innfusjonerte merverdier hvor konsernkontinuitet legges til grunn, og hvor effektiv skattesats er videreført. Skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp i konsernet innregnes til nåverdi, og reverseres i med tilsvarende skattesats i takt med periodisering av underliggende objekt.

Finansskatt

Konsernselskap som utfører finansielle aktiviteter som omfattes av finansskatteordningen betaler finansskatt. Ordningen innebærer finansskatt med 5% på grunnlag for innberetningspliktige lønnsytelser, samt 25% skattesats på alminnelig inntekt. Finansskatt på lønn inngår i lønnskostnad i finansregnskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Presentasjon av beløp

Alle tall vises i 1.000 kr dersom ikke annet angis.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 1 Driftsinntekter

Konsernet	2023	2022
Avkastning verdipapirer	117 256	96 845
Leieinntekt	60 783	53 769
Utbytte	36 297	29 234
Renteinntekt	20 748	12 603
Prosjektinntekt salg leiligheter og båtplasser	196 779	153 058
Annen driftsinntekt	1 187	1 410
Sum driftsinntekt	**433 049**	**346 919**

All omsetning er i Norge.

Avkastning verdipapirer

Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer	2023	2022
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer	131 580	167 436
Tap ved realisasjon av verdipapirer	-14 324	-70 591
Sum	**117 256**	**96 845**

Verdiregulering verdipapirer	2023	2022
Positiv verdiregulering verdipapirer	107 033	87 531
Negativ verdiregulering verdipapirer	-136 146	-295 607
Sum	**-29 113**	**-208 077**
Netto avkastning verdipapirer	**88 143**	**-111 232**

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 7.

Selskapets og konsernets transaksjoner med nærstående parter:

Skeiegruppen AS (inkludert innfusjonerte Skeie Group AS) har i 2023 fakturert andre konsernselskaper TNOK 18 698 ex. mva for administrative tjenester, herunder regnskapstjenester.

Skeie Consultants AS (10% eier i Skeiegruppen AS) har ytt lån til selskap i Skeiegruppen konsern (MAV Eiendom AS).
Lånet er renteberegnet med TNOK 625,8.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

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

Morselskapet 2022	2023	Lønnskostnader	Konsernet 2023	2022
0	8 106	Lønninger og styrehonorar	31 462	18 086
0	1 603	Arbeidsgiveravgift	4 473	2 899
0	566	Pensjonskostnader	1 298	1 140
0	616	Andre ytelser	845	3 070
0	**10 891**	**Sum**	**38 078**	**25 196**
0	3	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	15	14

Det er foreligger bonusavtaler for ledende ansatte i konsernet eller nærmere vilkår. Det er gitt informasjon om bonus til styreleder og daglig leder i datterselskapene Skeie kapital AS og Skeie eiendom AS. I tillegg har daglig leder i Skeie teknologi tilsvarende bonusmodell. Samlet bonus for ledende ansatte og styreleder (i datterselskap) utgjør TNOK 2 410.

Det er belastet TNOK 400 i styrehonorar i mor. I tillegg har styremedlemmer mottatt TNOK 3 000 i styrehonorar fra datterselskaper.

Det er ingen konsernselskap som har gitt lån til eller stilt sikkerhetsstillelse for daglig leder eller styret.

Ytelser til ledende personer (morselskap)

Utbetaling og innberetning av ytelser har skjedd i Skeiegruppen AS (inkludert innfusjonerte Skeie Group AS) samt i datterselskapene. Honorarer er viderebelastet andre konsernselskaper, se note 2.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	**Morselskap**	**Konsern**
Lovpålagt revisjon	234	1 220
Andre attestasjonstjenester	162	189
Skalterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	34	293
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	135	564
Sum (delvis inkl. mva)	**565**	**2 267**

I tillegg er det fakturert TNOK 253 for arbeid fra samarbeidende advokatfirma til morselskap og TNOK 547 for konsernet.

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Driftsløsøre, inventar, maskiner/anlegg med mer	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	**0**
Tilgang ved fusjon	2 762	1 485	**4 247**
Tilgang	237	0	**237**
Avgang	0	0	**0**
Anskaffelseskost 31.12.	2 999	1 485	**4 484**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-1 819	0	**-1 819**
Akkumulerte opp/-nedskrivninger 31.12.	0	0	**0**
Reverserte nedskrivninger 31.12.	0	0	**0**
Balanseført verdi 31.12.	**1 180**	**1 485**	**2 665**
Årets avskrivninger	513	0	**513**
Årets nedskrivinger	0	0	**0**
Forventet økonomisk levetid	3-10 år	Ikke avskrivbar	
Avskrivningsplan	Lineær		

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 4 Varige driftsmidler - fortsetter

Konsernet

	Tomter	Bygg (Anlegg) under utførelse	Bygninger	Driftsløsøre, inventar, maskiner/anlegg, kunst, med mer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	93 414	82 526	572 336	10 544	**758 820**
Omregningsdifferanse	0	0	0	0	**0**
Tilgang	0	-72 873	100 811	679	**28 616**
Avgang	0	0	-794	0	**-794**
Anskaffelseskost 31.12.	93 414	9 653	672 353	11 223	**786 643**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	-230 708	-6 009	**-236 717**
Akkumulerte opp/-nedskrivninger 31.12.	842	0	4 047	0	**4 889**
Reverserte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	**0**
Balanseført verdi 31.12.	**94 257**	**9 653**	**445 691**	**5 214**	**554 814**
Årets avskrivninger	0	0	20 095	1 310	**21 405**
Årets nedskrivinger	0	0	0	0	**0**
Forventet økonomisk levetid			10-67 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	

Akkumulerte byggelånsrenter på TNOK 4 206 er aktivert regnskapsmessig på bygg.

Note 5 Tilknyttede selskap

Konsernet

Investeringene i tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Tilknyttet selskap - konsern	Stemme- og eierandeler i %	Forretnings-adresse	Anskaffelses-kost	Bokført verdi 1.1.	Tilgang i året
Nekkar ASA	29,3 %	Kristiansand	206 426	97 246	0
Effera AS	37,2 %	Kristiansand	24 746	25 942	4 277
Skagerak Venture Capital 1 AS	21,5 %	Kristiansand	9 363	9 315	328
Seagems Group AS	21,8 %	Ellingsøy	40 743	0	40 743
Grenseveien 69 AS	33,0 %	Oslo	11 847	69	0
Marvika Holding AS	50,0 %	Kristiansand	7 303	-1 980	4 700
Marvikahjørnet AS	43,0 %	Kristiansand	36 201	260	36 180
				130 852	**86 228**

Tilknyttet selskap - konsern	Resultat fra selskap (A)	Andre endringer egenkapital-metoden (B)	Endringer egen-kapitalmetode (A+B)	Konsern Utg. Balanse pr. 31.12.	Herav merverdi/ (-) mindreverdi
Nekkar ASA	20 732	0	20 732	117 979	0
Effera AS	-21 706	0	-21 706	8 513	-3 735
Skagerak Venture Capital 1 AS	94	0	94	9 736	328
Seagems Group AS	0	0	0	40 743	40 743
Grenseveien 69 AS	415	0	415	484	0
Marvika Holding AS	-1 703	0	-1 703	1 017	0
Marvikahjørnet AS	-1 534	0	-1 534	34 906	0
	-3 701		**-3 701**	**213 379**	**37 336**
Herav positiv verdi (investering i TS)				213 379	
Herav negativ verdi (avsetning for forpliktelser)				0	
				213 379	

Markedsverdi av aksjene i Nekkar ASA basert på børskurs per 31.12.23 er MNOK 292.7.

This file is protected with a digital signature.
Do not remove this page as the signature may be invalidated.
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 6 Datterselskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden. Kost ble etablert ved tingsinnskudd vurdert til virkelig verdi i 2021.

	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Skeie eiendom AS	100 %	338 207	-7 642	449 786
Skeie kapital AS	100 %	914 680	84 426	925 465
Skeie teknologi AS	100 %	475 470	-30 681	605 034
Balanseført verdi 31.12.				**1 980 285**

Skeie teknologi AS og Skeie eiendom AS har underliggende datterselskaper. Disse fremgår av prinsippnoten.

I 2023 er det gjort nedskrivning og reversering av tidligere års nedskrivning av verdi på investeringen i døtre med følgende beløp:

Skeie teknologi AS	61 140
Skeie kapital AS	115 008
Skeie eiendom AS	-1 544
	174 603

Note 7 Mellomværende med nærstående selskap m.v.

Morselskapet		Fordring konsern	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
66 700	62 500	Inntegnet fordring på utbytte fra døtre	0	0
231	22 473	Øvrig	0	0
66 931	**84 973**	**Sum**	**0**	**0**

Morselskapet		Annen langsiktig gjeld	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Gjeld til nærstående	14 128	10 715
0	**0**	**Sum**	**14 128**	**10 715**

Morselskapet		Annen rentekostnad	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Rentekostnad til nærstående	626	461
0	**0**	**Sum**	**626**	**461**

I renteinntekt inngår også oppgjør av, og effekt av, verdiregulering rentebytteavtaler som ikke er sikring.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 8 Skatt

Morselskapet			Konsernet	
2022	**2023**	**Årets skattekostnad fordeler seg på:**	**2023**	**2022**
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	0	45
0	0	Skatt av avgitt konsernbidrag	17 946	2 892
0	0	Betalbar skatt tidligere år	3 473	0
0	0	Andre endringer	0	0
0	0	Skatteffekt av mottatt konsernbidrag	-17 946	-2 892
-219	-2 322	Endring i utsatt skatt	15 099	7 107
-219	**-2 322**	**Sum skattekostnad/-inntekt**	**18 573**	**7 152**

2022	**2023**	**Beregning av årets skattegrunnlag:**	**2023**	**2022**
-209 627	164 261	Resultat før skattekostnad	107 807	-54 500
0	0	Resultatandel DS og TS	3 701	7 097 588
208 631	-171 622	Andre permanente forskjeller	-1 582	71 456
0	0	Regnskapsmessig resultat deltakerlignende selskaper	-13 789	-6 490
0	0	Øvrige forskjeller regnskap/skatt	0	0
0	-296	Endring i midlertidige forskjeller	-44 431	20 046
996	7 656	Benyttet fremførbart underskudd	-51 706	-37 406
0	0	Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	**0**	**Årets skattegrunnlag**	**0**	**204 318**
0	0	Skatt 22% / 25%	0	45
0	0	For mye/lite avsatt skatt tidligere år	3 473	0
0	**0**	**Betalbar skatt ihht resultatregnskap**	**3 473**	**44 950**
0	0	Betalt skatt i året	-3 473	0
0	**0**	**Betalbar skatt ihht balanse 31.12**	**0**	**44 950**

2022	**2023**	**Oversikt over midlertidige forskjeller:**	**2023**	**2022**
0	0	Fordringer	-205	-154
0	0	Varer	86 573	86 064
0	203	Anleggsmidler	168 176	168 429
0	0	Avsetning etter god regnskapsskikk	-4 054	-4 692
0	0	Gevinst- og tapskonto	-426	-532
0	0	Andre forskjeller	5 728	-974
0	0	Tilvirkningskontrakter	64 643	21 494
0	**203**	**Sum som påvirker endring midlertidige forskjeller**	**320 436**	**269 635**
-1 431	-12 187	Underskudd til fremføring*	-311 302	-374 695
0	0	Andre forskjeller		
-1 431	**-11 983**	**Sum midlertidige forskjeller og underskudd**	**9 134**	**-105 060**
0	0	Forskjeller som ikke motregnes*	131 251	187 869
-1 431	**-11 983**	**Grunnlag utsatt skatt/(utsatt skattefordel)**	**140 384**	**82 809**

2022	**2023**		**2023**	**2022**
-95 704	-1 017	**Utsatt skatt pr 01.01**	-9 230	-16 338
-219	-2 322	Årets resultatførte endring i utsatt skatt	15 099	7 107
0	0	Justering utsatt skatt ved til-/avgang dalterselskap	0	0
-315	**-3 338**	**Utsatt skatt/-efordel pr 31.12**	**5 869**	**-9 230**

Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% eller 25% og med nåverdier for merverdier i konsern. Disse nåverdiene ligger i intervallet fra 0% (næringstomt) til 6,5-10% (næringsbygg), og opp til 22% knyttet til prosjektbeholdning (varer).

Utsatt skattefordel i morselskap er balanseført ut fra en forventning om positive skattemessige resultater vurdert for skattekonsernet.

*Deler av konsernets underskudd til fremføring er holdt utenfor beregningen av utsatt skattefordel fordi anvendelsen av dette ligger svært langt frem i tid. Verdi av utsatt skattefordel er et estimat forbundet med vesentlig usikkerhet.

This file is sealed with a digital signature.
See seal information for the latest version of this document.
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 9 Aksjekapital og endring i egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	6 344	1 877 841	0	1 884 185
Årets resultat	0	0	166 583	166 583
Avsatt utbytte	0	0	-62 500	-62 500
Egenkapital 31.12.	**6 344**	**1 877 841**	**104 083**	**1 988 268**

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsandel	Sum
Egenkapital 1.1	6 344	55 611	1 510 067	62 991	1 635 013
Årets resultat	0	0	77 803	11 431	89 234
Avsatt utbytte	0	0	-62 500	-2 940	-65 440
Egenkapital 31.12.	**6 344**	**55 611**	**1 525 370**	**71 482**	**1 658 807**

Minoritetsandel er knyttet til investeringene i Lumber AS og Roligheden Panorama AS.

Note 9 Aksjekapital og endring i egenkapital - fortsetter

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet har forretningskontor i Rådhusgata 3, 4611 Kristiansand. Regnskap kan hentes elektronisk fra brreg.no.

Oversikt over aksjonærene 31.12.	Indirekte eie - styremedlemmer	Ordinære aksjer (i hele tall)	Eierandel
Skeie Consultants AS	v/Bjarne Skeie - styremedlem	126 881	10,0 %
AHS AS	v/Aud Henny Skeie - styremedlem	126 880	10,0 %
Skeie Alpha Equity AS	v/Trym Skeie - styremedlem*	298 586	23,5 %
Lesk AS	v/Lena Skeie - styremedlem	358 226,5	28,2 %
Stisk AS	v/Stina Skeie - styremedlem	358 226,5	28,2 %
Totalt antall aksjer		**1 268 800**	**100,0 %**

Aksjekapitalen består av

Tall i hele kroner	Antall	Pålydende	Bokført (hele kroner)
Ordinære aksjer	1 268 800	5	6 344 000
Sum	**1 268 800**		**6 344 000**

Alle aksjene har lik stemmerett.

*Trym Skeie eier 24 % av aksjene i Skeie Alpha Equity AS.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet			Konsernet	
		Kundefordringer		
2022	**2023**		**2023**	**2022**
0	0	Prosjekter under utførelse	267 365	84 719
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 730	3 036
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-220	-148
0	**0**	**Sum**	**268 875**	**87 607**

		Prosjekt under utførelse		
2022	**2023**		**2023**	**2022**
0	0	Utført produksjon på igangværende prosjekter	189 452	144 059
0	0	Påløpne kostnader	-162 954	-116 854
0	**0**	**Bruttofortjeneste**	**26 497**	**27 204**

		Fordringer med forfall senere enn ett år		
2022	**2023**		**2023**	**2022**
0	0	Lån til konsernselskap	0	0
0	0	Lån til tilknyttede selskap	2 596	4 749
0	0	Egenkapitalinstrumenter	0	0
0	0	Andre fordringer	5 667	17 330
0	**0**	**Sum**	**8 263**	**22 079**

		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2022	**2023**		**2023**	**2022**
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	359 126	151 578
0	0	Langsiktig gjeld til nærstående selskap*	11 801	10 715
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	**0**	**Sum**	**370 928**	**162 292**

*Det foreligger ikke avtalt avdragsplan. Lånet renteberegnes, rentene for 2023 utgjør 625,8.

		Gjeld sikret ved pant		
2022	**2023**		**2023**	**2022**
0	0	Kortsiktig gjeld sikret ved pant	379 580	226 774
0	0	Langsiktig gjeld sikret ved pant	505 522	426 593
0	**0**	**Sum**	**885 102**	**653 367**
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	529 026	557 848
0	0	Varer og fordringer	595 345	127 020
0	**0**	**Sum**	**1 124 372**	**684 868**
		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
0	0	Ubenyttet trekkrettighet	240 264	408 200
0	**0**	**Sum**	**240 264**	**408 200**

This file is protected with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Note 10 Fordringer og gjeld - fortsetter

Morselskapet		Andre avsetninger for forpliktelser	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Innregnet betinget vederlag inkl. renter (aksjekjøp)	12 357	11 790
0	0	Negativ verdi på rentebytteavtaler	0	492
0	0	Negativ verdi av tilknyttede selskap (jf note 5)	0	1 980
0	**0**	**Sum**	**12 357**	**14 262**

Konsernet har i tillegg ikke-regnskapsført positiv verdi på rentebytteavtaler (sikring) med netto TNOK 13 124. Hovedstol på avtalene er samlet TNOK 288 010. Avtalene har varierende utløpsdato i perioden 2027 til 2032.

Note 11 Prosjektbeholdning og varer

Morselskapet			Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Prosjekteiendommer	335 071	262 084
0	0	Båtplasser	2 665	5 016
0	**0**	**Sum**	**337 736**	**267 100**

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2023	**Bundne bankinnskudd**	2023	2022
0	233	Skattetrekksmidler	1 132	1 251

Morselskapet			Konsernet	
2022	2023	**Trekkrettigheter**	2023	2022
0	0	Ubenyttede trekkrettigheter	240 264	443 200

Note 13 Pensjoner

Skeiegruppen AS, Skeie kapital AS, Skeie teknologi AS, Skeie eiendom AS og Norsupply AS er de eneste selskapene som har ansatte, og de er derfor de eneste selskapene i konsernet som har inngått pensjonsavtale i tråd med lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Confidential, Stien, Inger-Ann, 11.06.2024 08:53:48

Til generalforsamlingen i Skeiegruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeiegruppen AS, som 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 rettvisende bilde av selskapets 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, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Kristiansand, 17. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Olsen, Svein Gunnar	BANKID	2024-04-17 12:15

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

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