



Skeiegruppen

Styrets årsberetning

20 24



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

Document ID:
85F32314A323475093539862286CFAF1

INNHOOLD

01.

Ord fra styreleder

02.

Virksomhet og strategi

03.

Økonomisk gjennomgang

04.

Bærekraft og samfunnsansvar

05.

Risiko og fremtidsutsikter

STYRETS ÅRSBERETNING 2024 | SKEIEGRUPPEN AS



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

Document ID:
95F32314A323475093539B62286CFAF1

ORD FRA STYRELEDER

2024 har vært et meget godt år for Skeiegruppen. Verdiutviklingen i konsernet er 272 millioner kroner, tilsvarende en avkastning tett på 14%. Regnskapsmessig resultat før skatt endte på 89 millioner kroner.

Konsernmodellen er godt etablert, og en tydelig eierstrategi gir styring og fokus. Arbeidet med å profesjonalisere strukturer, forvaltningsprinsipper og bærekraft har gjennom året stått sentralt. Tydelig retning og fremdrift er satt, og vi har et meget kompetent og engasjert team som bringer oss fremover.

Skeie teknologi har styrket sin posisjon innen industriell teknologi og digitalisering. Porteføljen har hatt positiv verdiutvikling og utvidet med nye investeringer, og selskapet fortsetter å være en aktiv eier med fokus på selskaper som driver frem digitalisering og bidrar til det grønne skiftet. Det er etablert en målsetting om at Skeie teknologi innen 2030 skal utgjøre 40 % av gruppens verdijusterte egenkapital.

Skeie kapital har utøvd aktiv kapitalforvaltning gjennom året, fungerer som en risikobalanserende aktør og likviditetsforvalter for konsernet og har levert gode resultater i et utfordrende marked.

Skeie eiendom er, gjennom eierskapet i Lumber AS; i gang med Bygg 5, samt ferdigstilt Amalienborg Brygge trinn 2. I tillegg er Lund atrium relansert med en god salgsstart. Lumber 4 ble i 2024 kåret til verdens beste kontorbygg i sin kategori av Architizer A+Awards – en viktig anerkjennelse for arbeidet med kvalitet og arkitektur. Skeie eiendom er også rangert blant topp 10 i bransjen på kundetilfredshet, og har videreført arbeidet med å redusere ressursbruk og løfte energistandardene i hele porteføljen.

På tvers av gruppen er det gjennomført en samlende prosess for våre felles verdier. Resultatet er verdigrunnlaget EIK – Entreprenørånd, Integritet og Kunnskapstørst – som nå ligger til grunn for hvordan Skeiegruppen jobber og utvikler seg videre. I tillegg er strukturene for medarbeider- og utviklingssamtaler videreutviklet.

Med en sterk organisasjon, engasjerte eiere og et verdigrunnlag som inspirerer og forplikter, er Skeiegruppen godt posisjonert for videre utvikling.



I 2024 har Skeiegruppen styrket sin posisjon gjennom målrettede investeringer og utvikling. Teknologisatsingen er utvidet med nye vekstselskaper, kapitalforvaltningen har levert solide resultater, og eiendomsvirksomheten har igangsatt og ferdigstilt prosjekter med høye energikrav. Med felles verdier, en diversifisert portefølje og langsiktig retning er Skeiegruppen godt posisjonert for videre vekst.

Sigurd Haavik
Styreleder, Skeiegruppen



SKEIEGRUPPENS VIRKSOMHET OG STRATEGI

Skeiegruppen 2024

Skeiegruppen er et familieeid investeringsselskap med virksomhet innen industriell teknologi, kapitalforvaltning og eiendomsutvikling. Konsernet eies av første, andre og tredje generasjon Skeie og består av tre datterselskaper: **Skeie teknologi**, **Skeie kapital** og **Skeie eiendom**. Alle selskapene er basert i Kristiansand.

Kjerneaktivitetene omfatter direkte investeringer, handel med aksjer, eiendomsutvikling av bolig- og næringsbygg, salg av fast eiendom, kapitalforvaltning. I 2024 har Skeiegruppen økt vektingen på langsiktige investeringer og implementert en mer strukturert tilnærming til bærekraft i konsernet.

Skeie teknologi

Skeie teknologi viderefører sin satsing på industriell teknologi og digitalisering innen det grønne skiftet, og har i 2024 utvidet porteføljen med nye investeringer innen kunstig intelligens og havbruk. Selskapet opprettholder et aktivt og strategisk eierskap i sine porteføljeselskaper med fokus på en langsiktig verdiskaping.

Skeie kapital

Skeie kapital utgjør en risikobalanserende funksjon og har en rolle som hele konsernets likviditetsforvalter. I 2024 har våre forvaltere i tråd med dette utøvd aktiv forvaltning innen rente- og aksjemarkedet. I et marked preget av usikkerhet og vedvarende høyere rentenivå er porteføljen allokert for å best mulig sikre både likviditet og avkastning. 2024 har gitt en positiv utvikling og selskapet er strategisk posisjonert for fremtiden.

Skeie eiendom

Skeie eiendom utvikler moderne bolig- og næringsbygg med fokus på kvalitet, strategisk beliggenhet og langsiktig verdi. I 2024 ble flere større prosjekter videreført, og selskapet har arbeidet systematisk med bærekraft og energieffektivisering på tvers av porteføljen. Bygg 5 på Lumber ble igangsatt med byggestart i mars 2025. Lund Atrium ble relansert med salgsstart samme måned og har hatt godt salg i de første ukene. Arealplanen for Roligheden Panorama ble godkjent, og i Amalienborg Brygge 2 økte Skeie eiendom sin eierandel til 100 %, og fortsatte sitt fokus på salg av ledige leiligheter. Den totale porteføljen består av bolig- og næringsprosjekter i Kristiansand, Mandal og Farsund, samt rundt 50 000 kvm næringsareal.

Et av hovedfokusene til Skeie eiendom fremover vil være å videreutvikle prosjekter med særlig fokus på sosial bærekraft. Det innebærer å utvikle boliger og arbeidsplasser som legger til rette for fellesskap, tilhørighet og livskvalitet – gjennom gode fellesarealer, grønne uteområder og møteplasser som inviterer til aktivitet og samvær. Målet er å skape nabolag og næringsmiljøer som står seg over tid, og som bidrar til levende lokalsamfunn i regionen.



ØKONOMISK GJENNOMGANG

Årsregnskap – regnskapsmessige resultater

Underliggende verdiutvikling er ikke gjenspeilet i de regnskapsmessige resultatene, dette omtales senere i rapporten.

Skeiegruppens regnskapsmessige resultater i 2024 reflekterer noe nedgang i positivt resultat før skatt for konsernet på 89,1 millioner kroner, mot et resultat på 107,8 millioner kroner i 2023. Denne negative utviklingen skyldes hovedsakelig en nedgang i driftsinntekter til 408,8 millioner kroner, ned fra 433,0 millioner kroner året før. Driftsresultatet gikk ned til 123,5 millioner kroner fra 136,4 millioner kroner i 2023.

Bidraget fra verdipapirer var netto positivt med 84,7 millioner kroner i 2024 mot 88,1 millioner kroner foregående år. Leieinntektene økte med 17,0% til totalt 71,1 millioner kroner, i hovedsak som følge av økt utbudt leieareal og generell oppgang i leieprisene. Utbytte og renteinntekter viser en nedgang fra 57 millioner i 2023 til 48,6 millioner i 2024.

Rentekostnader økte fra 24,0 millioner i 2023 til 26,8 millioner kroner i 2024, grunnet høyere belåning gjennom året i Skeie eiendom. Inflasjonsjustering av leieinntekter, samt fastrentekontrakter på utestående gjeld, motvirket effekten av det vedvarende høyere rentenivået.

For morselskapet var resultatet før skatt 76,3 millioner kroner, en nedgang fra forrige års resultat på 164,3 millioner kroner. Tilbakeføringer av tidligere års nedskrivninger¹ av selskapets verdier og inntekter på investeringer i datterselskapene Skeie kapital, Skeie teknologi og Skeie eiendom, utgjorde 88,3 millioner kroner.

Datterselskapene leverte følgende regnskapsmessige resultater for hhv 2023 og 2024.

Regnskapsmessig resultat før skatt	2024 (NOKm)	2023 (NOKm)
Skeie teknologi	-23,5	-41,5
Skeie eiendom mor (konsern)	-10,8 (7,7)	-7,3 (13,0)
Skeie kapital	117,0	108,9

1) Tilbakeføringene av tidligere års nedskrivninger er nå tilsvarende kostpris i henhold til regnskapsregler/forsiktighetsprinsipper, selv om underliggende verdier vurderes høyere.

Inntektene fra aksje- og renteforvaltningen har vært viktig for konsernets resultat også for 2024.



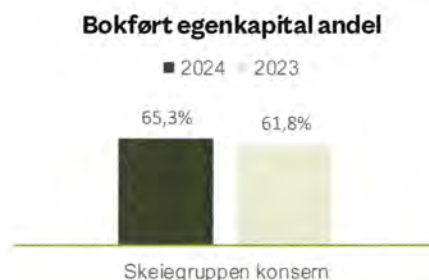
Egenkapital og kontantstrøm

Årsregnskapet for **Skeie teknologi** reflekterer ikke underliggende markedsverdier i selskapets anleggsaksjer, herunder børsnoterte Nekar som hadde en verdioppgang på 22,8 millioner kroner i 2024. Nedskrivninger i porteføljeselskap og driftskostnader medførte negativt resultat for Skeie teknologi.

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 2024 godt overens med det verdijusterte resultat som omtales senere.

Konsernet hadde en samlet negativ kontantstrøm på 71 millioner kroner, slik at beholdning av kontanter ved årets slutt utgjorde 179 millioner kroner. Nedgangen er hovedsakelig knyttet til tilbakebetaling av byggelån.



Konsernets bokførte egenkapital er på 1 638,3 millioner kroner tilsvarende 65,3%, en økning fra 61,8% fra forrige år, hovedsakelig på grunn av redusert byggelån i Lumber AS' utviklingsprosjekter.

Styret foreslår at det for morselskapet for 2024 avsettes 66,8 millioner kroner i utbytte til selskapets aksjonærer. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på 73,0 millioner kroner:

Avsatt til utbytte:	66 800 000 kroner
Overført annen egenkapital:	6 248 000 kroner
Sum overført og disponert:	73 048 000 kroner

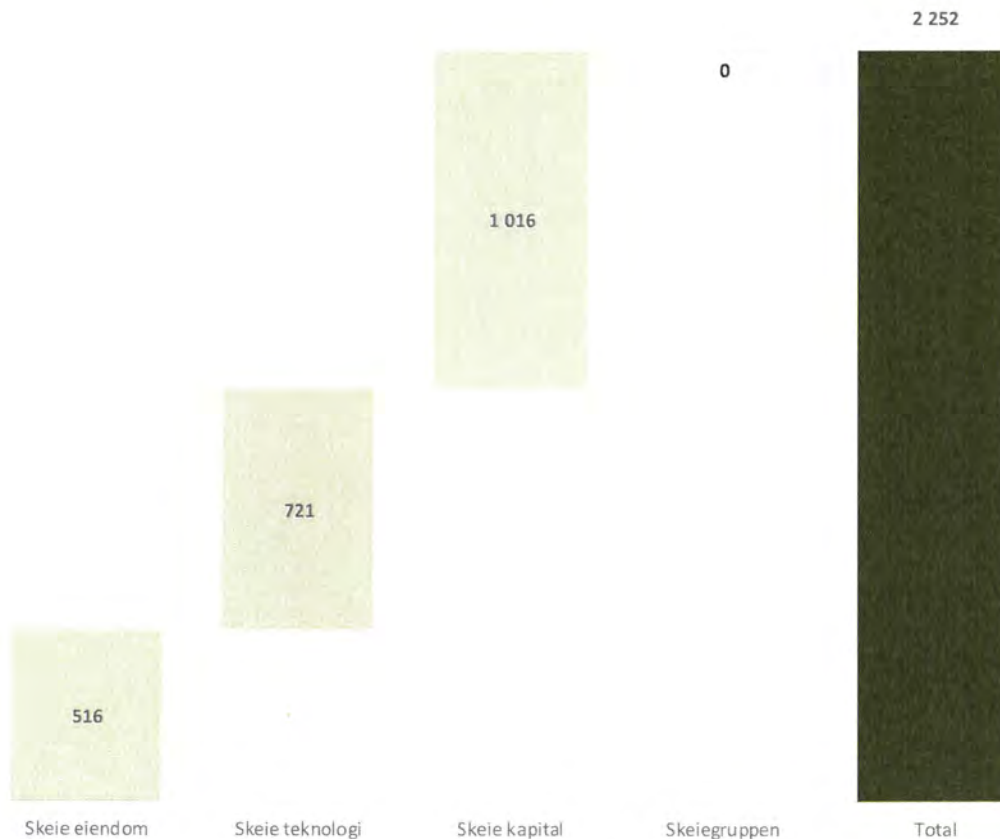


Verdijustert egenkapital og resultat

Skeiegruppen hadde ved utgangen av 2024 en **verdijustert egenkapital**¹ på 2 252 millioner kroner mot 2 042 millioner i 2023. Avsetninger for 2023, som ble utbetalt i 2024, beløp seg til 69 millioner, og dermed blir den totale verdøkningen for året 279 millioner kroner, som hovedsakelig skyldes god utvikling i samtlige datterselskaper. Avsatt utbytte for 2024 tilsvarende 66,8 millioner kroner er ikke hensyntatt.

Den verdijusterte egenkapitalen per 31.12.2024 er fordelt som følger:

Verdijustert egenkapital Skeiegruppen



¹ 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 45% av Skeiegruppens verdijusterte egenkapital, dette også etter at midler er overført til Skeie teknologi som del av Skeiegruppens overordnede strategiplan.



Avkastningen på den verdijusterte egenkapitalen justert for utbetalt utbytte var positiv med 14,1%, tilsvarende 279 millioner kroner. Avkastningen fordelte seg på følgende vis mellom datterselskapene:



Skeie teknologi har hatt økning i verdijustert egenkapital som følge av verdivekst i både børsnoterte Nekkar og flere av de unoterte investeringene, i tillegg til kapitaltilførsel fra Skeie kapital gjennom året for å finansiere nye investeringer. Porteføljen genererte en netto avkastning på 16,7%, tilsvarende 100,0 millioner kroner. Selskapet har aktivt fulgt opp nye muligheter gjennom året og har gjennomført strategiske investeringer i Aqua Robotics og 3LC.

Skeie kapital hadde en verdijustert netto egenkapitalavkastning på 13,2% i 2024, tilsvarende 121,3 millioner kroner. Størstedelen av denne avkastningen stammer fra aksjeporteføljen, hvor egenforvaltet aksjeportefølje alene stod for en avkastning på over 16%. Videre har det stabilt høye rentenivået gjennom året, samt fallende kredittspredder, ført til at inntektene fra rente- og obligasjonsporteføljen for 2024 har vært gode. Selskapet har også en mindre eksponering mot fysisk gull, som har hatt positiv verdiutvikling også gjennom 2024.

Skeie eiendom hadde en positiv utvikling i verdijustert egenkapital på 69,5 millioner kroner i 2024. Dette representerer en oppgang på 15,6%. Resultatet kommer fra både positiv utvikling i selskapets utviklingsportefølje og moderat nedgang i yieldene. Selskapet opprettholder, og utvider, den sterke driften og porteføljen av solide leietakere og har også for 2024 en utleiegrad på over 95%.



I 2024 har Skeie eiendom hatt god fremdrift i flere sentrale prosjekter. Bygg 5 på Lumber er i gang, og selskapet viderefører satsingen på næringsbygg av høy kvalitet og fokus på bærekraftige løsninger. Når bygget står ferdig, vil fire børsnoterte selskaper – Bravida, Nekar, AFRY og Elkem være lokalisert vegg i vegg. Dette vil styrke hele området som et attraktivt næringsknutepunkt. Også Lund atrium er relansert med 56 leiligheter i første byggetrinn, prosjektet har hatt god salgsstart.

Amalienborg Brygge Trinn 2 ble ferdigstilt i 2024. Skeie eiendom har økt sin eierandel til 100 % og kan tilby innflyttingsklare attraktive leiligheter i sjøkanten på Lumber.

Skeie eiendom ble i 2024 tildelt Architizer A+Awards for verdens beste kontorbygg i kategorien mellomstore bygg (5–15 etasjer) for prosjektet Lumber 4 – en internasjonal pris som løfter frem årets mest inspirerende arkitektur. Prisen er en anerkjennelse av både arkitektonisk kvalitet og gjennomføringskraft i utviklingen av moderne kontorbygg.

I løpet av året oppnådde Skeie eiendom en plassering på topp 10 i bransjemålinger for kundetilfredshet² innen boligprosjekter – et viktig signal om at satsingen på kvalitet og tett oppfølging gir gode resultater. Kundeperspektivet står sentralt i både boligprosjekter og næringsutvikling.

Det arbeides kontinuerlig med å redusere ressursbruk og styrke energieffektiviteten i hele porteføljen. Energistandardene er løftet både i nye og eksisterende bygg, og BREEAM-sertifisering benyttes som standard i nye prosjekter.

²Prognosesenterets kundetilfredshetsundersøkelse 2024, <https://blogg.prognosesenteret.no/boligutviklerne-med-hoeyest-kundetilfredshet-i-2024>



BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Bærekraft er en integrert del av Skeiegruppens forretningsstrategi. Vi jobber aktivt for å utvikle lønnsomme og fremtidsrettede løsninger med et tydelig ESG-fokus, og i 2024 har vi tatt nye, viktige steg innen bærekraft i alle deler av virksomheten. Skeiegruppen har valgt ut spesifikke bærekraftsmål fra FNs 17 mål som rettesnorer for vår innsats: **anstendig arbeid og økonomisk vekst (mål 8)**, **industri, innovasjon og infrastruktur (mål 9)**, **bærekraftige byer og lokalsamfunn (mål 11)** og **livet i havet (mål 14)**. Eierne har også løftet frem **god helse og livskvalitet (mål 3)** som et aktuelt område for videre innsats, og vurderer hvordan dette best kan forankres i konsernets bærekraftsarbeid fremover.



Skeie eiendom

Skeie eiendom arbeider systematisk med bærekraftig eiendomsutvikling og setter høye standarder for miljøsertifisering av sine prosjekter. Alle nye bygg oppføres med BREEAM-NOR sertifisering, og vi jobber aktivt for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp i både nybygg og rehabiliteringsprosjekter. Selskapets miljømål inkluderer energieffektivisering, gjenbruk av materialer og samspill med leietakere for å redusere miljøavtrykk gjennom grønne leiekontrakter. Skeie eiendom har implementert konkrete tiltak for å øke sorteringsgraden på byggeplasser og anvender anerkjente miljøstandarder i alle sine utviklingsprosjekter. Våre prosjekter tar hensyn til byrommet og bidrar til å skape attraktive, fremtidsrettede bolig- og næringsområder

I løpet av 2023 har skeie eiendom også oppgradert energikarakterene på både Slottet og Handelens Hus til grønn C, som et resultat av målrettede tiltak. På Slottet skyldes forbedringen blant annet nye ventilasjonsanlegg, overgang fra elektrisk oppvarming til fjernvarme, solceller på taket og et nytt påbygg i sjette etasje. På Handelens Hus ble det installert en stor varmepumpe som leverer varmt vann til radiatorsystemet og reduserer energiforbruket til oppvarming med opptil 60 prosent.

Gjennom Enovas energitilskuddsordning ble det innvilget inntil 1,7 millioner kroner i støtte fordelt på energitiltak som solceller, varmepumpe og omfattende utskifting til LED-belysning. Tilskuddet dekker inntil 42 prosent av investeringskostnadene, og tiltakene ble rapportert 31. desember 2024.

I tillegg ble energiforum avsluttet i høst. Forumet ble startet i 2022 for å redusere energiforbruket i Handelens Hus og Slottet, og overgikk målet med en samlet besparelse på 27 prosent. Dette tilsvarer 517.000 kWh spart og kostnadsreduksjon på over én million kroner for leietakerne.



Skeie teknologi

Skeie teknologi satser på innovative og bærekraftige investeringer i selskaper som er i kommersialiseringsfasen. Porteføljen omfatter selskaper innenfor en rekke bransjer, hvor fokus på nye investeringer er rettet mot industriell teknologi og digitalisering, og selskaper som aktivt bidrar til det grønne og digitale skiftet. Gjennom investeringer i Metizoft, Seagems og Aqua Robotics, bidrar selskapet til en digitalisering av maritim sektor (Metizoft), produksjon av naturlige og næringsrike smakstilsetninger ved å bruke sidestrømmer fra sjømatindustrier (Seagems) samt bedret fiskehelse gjennom nye teknologisk innovasjon (Aqua Robotics). Investeringsbeslutninger bygger på en strukturert og grundig prosess, hvor de definerte bærekraftsmålene spiller inn. Skeie teknologi fungerer som en aktiv eier, og bidrar med kapital, kompetanse og nettverk i utviklingen av porteføljeselskaper. Det investeres utelukkende i selskaper hvor Skeie teknologi kan tilføre betydelig verdi gjennom aktivt eierskap og hvor selskapets retning kan påvirkes positivt. Skeie teknologi har en langsiktig strategi for å øke sin eksponering mot selskaper innenfor industriell teknologi og digitalisering som aktivt arbeider mot det grønne og digitale skiftet. Skeie teknologi skal utgjøre om lag 40 % av verdijustert egenkapital i konsernet innen 2030.

Skeie kapital

Skeie kapital har i 2024 styrket arbeidet med ansvarlige investeringer. I løpet av året har selskapet utarbeidet en egen ESG benchmarking, der det gjøres en kvalitativ og kvantitativ vurdering av det enkelte porteføljeselskaps verdiforslag, ranking vs. peers og opp mot Skeiegruppens ESG mål. Selskapet har siden 2018 hatt større fokus på investeringer i blant annet dekarbonisering, med-tech, sirkulærøkonomi, og tatt større hensyn til selskapers evne til å redusere klimagassutslipp, håndtere regulatoriske krav og skape langsiktig verdi. Skeie kapitals investeringer er i vesentlig grad rettet mot selskaper som spesielt støtter opp under bærekraftsmålene anstendig arbeid og økonomisk vekst (mål 8) og industri, innovasjon & infrastruktur (mål 9) og god helse & livskvalitet (3).



Verdigrunnlag: EIK – Entreprenørånd, Integritet og Kunnskapstørst.

I 2024 har Skeiegruppen etablert et felles verdigrunnlag som skal bidra til å styrke kultur, retning og samhold i hele gruppen. Verdiene – Entreprenørånd, Integritet og Kunnskapstørst (EIK) – er utviklet gjennom en bred og grundig prosess med involvering fra alle ansatte, eiere på tvers av tre generasjoner og styremedlemmer.

Arbeidet startet med en omfattende spørreundersøkelse, der over 800 innsendte verdiord ble analysert, sortert og visualisert i ordskyer. Disse ble videre diskutert i felles temakvelder med individuell refleksjon og gruppeøvelser. Målet har vært å løfte frem det som allerede preger kulturen i Skeiegruppen, og samtidig legge et tydelig verdimelessig grunnlag for videre utvikling.

Resultatet er et verdigrunnlag som er forankret i både historien og ambisjonene fremover. Som en del av arbeidet er det utviklet en verdibok som er aktivt i bruk av ansatte. Boken skal være et praktisk verktøy i hverdagen – og en støtte for hvordan verdiene kan brukes i beslutninger, samhandling og utvikling på tvers av selskaper og fagmiljøer.



Våre kjerneverdier er: **Entreprenørånd, Integritet og Kunnskapstørst.**



Entreprenørånd

Vi tar initiativ, vi ser muligheter for forbedring, og arbeider for å skape noe sammen. Vi har kommersiell tefst og er villige til å ta risiko for å oppnå utvikling både personlig og som selskap.

Integritet

Vi er ærlige og oppriktige. Vi står for det vi tror på, gjør det vi sier, holder det vi lover og tar ansvar.

Kunnskapstørst

Vi er kunnskapstørste - vi er aldri utlærte og alltid nysgjerrige. For oss er kunnskap nøkkelen til nyskaping og utvikling.

Arbeidsmiljø og utvikling

Strukturen for medarbeider- og utviklingssamtaler er videreutviklet i 2024, med mål om å styrke kompetanse, trivsel og utviklingsmuligheter for ansatte. Rammeverket er utviklet med tanke på å knytte eierstrategi og verdigrunnlag tett sammen med hver enkelt ansatt. Skeiegruppen legger stor vekt på å opprettholde et sunt, trygt og inkluderende arbeidsmiljø. Sykefraværet i konsernet har dette året vært tilnærmet lik null.



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

Document ID:
5CF82319A323473003539152246CF4F7

Åpenhetsloven og samfunnsansvar

Skeiegruppen har i 2024 videreutviklet sine prosedyrer for etterlevelse av Åpenhetsloven. Det er gjennomført en kartlegging av rundt 700 leverandører, og et utvalg av de mest sentrale samarbeidspartnerne har mottatt egne egenerklæringsskjemaer. Målet har vært å identifisere faktiske og potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden. Arbeidet har bidratt til økt transparens og et styrket samarbeid med leverandørleddet.

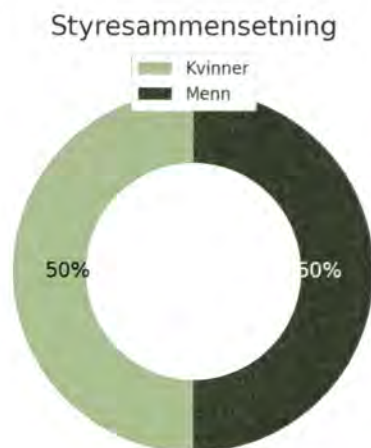
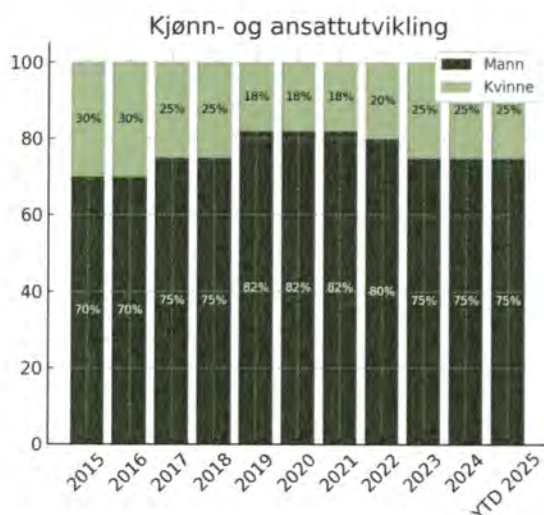
Skeiegruppen tar et aktivt eierskap i selskaper for å sikre gode arbeidsvilkår og følger løpende med på utviklingen innen regulatoriske rammer og krav knyttet til ESG. Gruppen er bevisst sin rolle som verdiskaper i samfunnet og har et langsiktig mål om å utvikle prosjekter som står seg over tid – både økonomisk, sosialt og miljømessig.

Redgjørelse av åpenhetsloven er tilgjengelig på selskapets nettside www.skeiegruppen.no

Kjønnsbalanse og styresammensetning

Skeiegruppen har hatt en stabil kjønnsfordeling blant ansatte de siste årene, med 25 % kvinner og 75 % menn per YTD 2025. I alt har gruppen 14 ansatte fordelt på de fire virksomhetsområdene: Skeiegruppen (SG), Skeie teknologi (ST), Skeie kapital (SK) og Skeie eiendom (SE).

Styresammensetningen på konsernnivå og i de tre hovedvirksomhetene viser en jevn kjønnsbalanse, med 50 % kvinner og 50 % menn. Dette reflekterer et bevisst fokus på representasjon og mangfold i styrene. Skeiegruppen som konsern har tegnet ansvarsforsikring for selskapenes styre og ledelse.

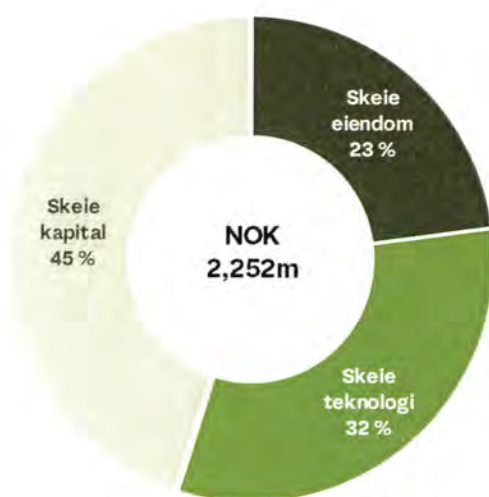


RISIKO OG FREMTIDSUTSIKTER

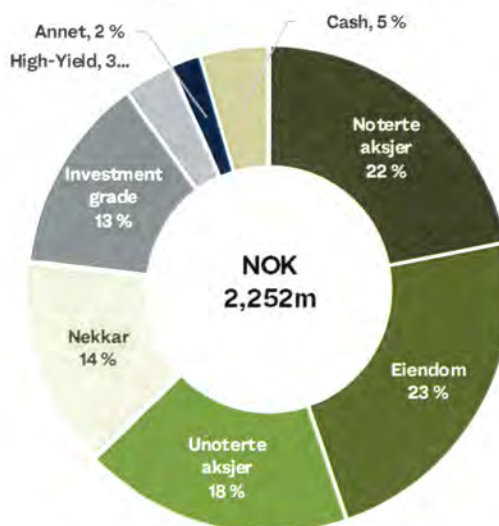
Skeiegruppen navigerer aggregert risiko på konsernnivå gjennom de ulike risikoer i sine datterselskaper, inkludert strategisk-, finansiell-, marked-, kreditt- og operasjonell risiko.

Konsernets største strategiske risiko er knyttet til overordnet kapitalallokering mellom datterselskapene og disses samlede aktiva-allokering, håndtert gjennom en dynamisk strategiplan i tråd med den risikoprofilen som er definert i eierstrategien og overvåkes av både ledelse og styret.

Fordeling verdijustert egenkapital



Fordeling mellom aktivaklasser



Finansiell risiko er primært relatert til finansmarkedenes svingninger, og da i hovedsak til konsernets aksjeeksponering og deler av den finansielle kredittporteføljen, med begrenset valutarisiko. Finansiell risiko påvirker også kundefordringer og rentebærende gjeld. Den finansielle renteporteføljen har lav renterisiko gitt porteføljens korte rentedurasjon, mens renteendringsrisiko på konsernets rentebærende gjeld avlastes med en sikringsgrad på om lag 50% 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.

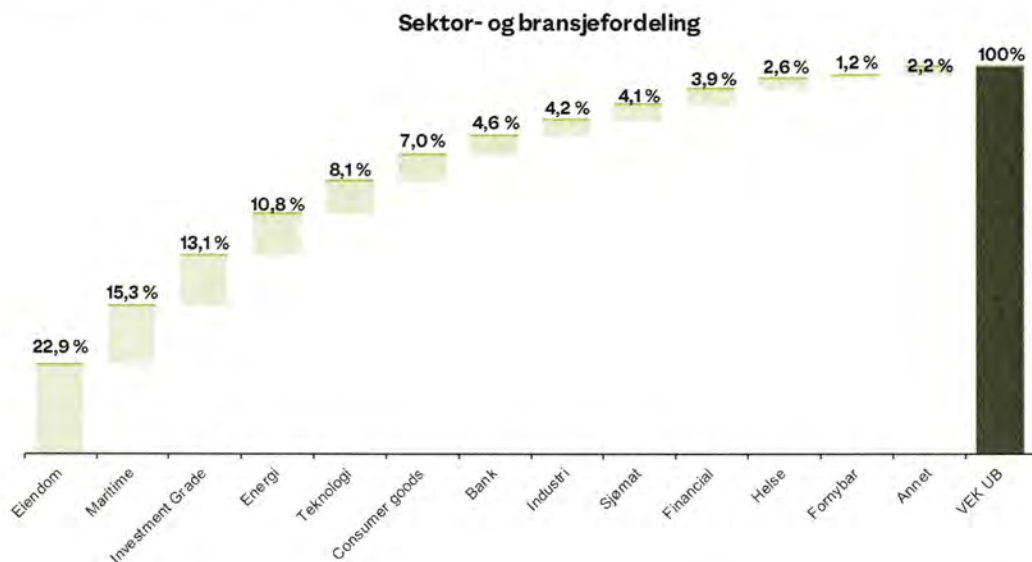
Kredittrisiko håndteres med en høykvalitets eiendomsportefølje og solide leietakere som oftest betaler forskuddsleie. Risikoen for kreditt tap anses dermed lav. Ved leilighetssalg sikrer megler oppgjør, og historiske kredittap har vært begrenset.

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, men ikke minst en omsettelig verdipapirportefølje.

Selskapets verdjusterte egenkapital på 2 252 millioner kroner er bredt diversifisert mellom datterselskapene og på tvers av bransjer og sektorer.



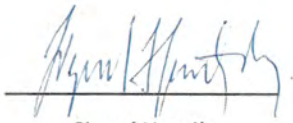
Skeiegruppen er i lys av selskapets finansielle stilling og diversifiserte portefølje godt posisjonert til å møte de utfordringer og muligheter som ligger foran oss i 2025 og årene som kommer. Styret ser positivt på fremtiden og venter positiv avkastning på selskapets investeringer i 2025, men er samtidig oppmerksom på at slik forventning er beheftet med usikkerhet. Styret ser dette særlig i lys av vedvarende, og økende, geopolitisk risiko med tilhørende usikkerhet for verdens finansmarkeder.

Styret mener at informasjonen gitt i årsberetningen og i årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over Skeiegruppens resultat, eiendeler og gjeld, samt verdier og finansielle stilling, per utgangen av 2024.

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



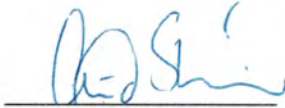
Kristiansand 9.april 2025:



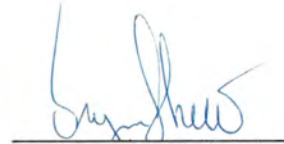
Sigurd Haavik
Styreleder



Bjarne Skeie
Styremedlem



Aud Skeie
Styremedlem



Trym Skeie
Styremedlem



Lena Skeie
Styremedlem



Stina Skeie
Styremedlem



List of Signatures

Page 1/1

Skeiegruppen - årsberetning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Lena	BANKID	2025-04-11 07:51 GMT+02
Skeie, Bjarne Egill	BANKID	2025-04-10 18:58 GMT+02
Skeie, Stina	BANKID	2025-04-10 15:47 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2025-04-10 13:30 GMT+02
Skeie, Trym	BANKID	2025-04-10 13:26 GMT+02
Haavik, Sigurd	BANKID	2025-04-11 10:44 GMT+02



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

External reference: 95F32314A323475093539862286CFAF1

Skeiegruppen AS

Tall i hele 1.000 kr

Morselskap		BALANSE PR. 31.12.		Konsern	
2023	2024		Note	2024	2023
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		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	47 102	71 482
104 083	110 331	Annen egenkapital	9	1 529 235	1 525 370
104 083	110 331	Sum opptjent egenkapital		1 576 337	1 596 852
1 988 268	1 994 516	Sum egenkapital		1 638 292	1 658 807
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	8	10 575	5 869
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	10	11 851	12 107
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		22 426	17 976
		Annen langsiktig gjeld			
0	1 228	Annen langsiktig gjeld	2,3,7,10	16 982	14 128
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	557 158	505 522
0	1 228	Sum annen langsiktig gjeld		574 140	519 650
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	102 139	379 580
738	1 394	Leverandørgjeld		44 492	21 608
359	409	Skyldig offentlige avgifter		2 281	2 080
62 500	66 800	Urbytte	9	104 939	65 440
21 418	10 210	Konserngjeld	7	0	0
1 059	590	Annen kortsiktig gjeld		20 761	20 545
86 074	79 403	Sum kortsiktig gjeld		274 612	489 253
86 074	80 631	Sum gjeld		871 178	1 026 879
2 074 342	2 075 147	Sum egenkapital og gjeld		2 509 470	2 685 686

Kristiansand, 9. april 2025

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.

Signature: Stina Skeie
E: stina.skeie@skeiegruppen.no

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.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Skeiegruppen AS	Morselskap
Skeie teknologi AS	100%
<u>Døtre av Skeie teknologi AS</u>	
Norsupply AS	100%
Sigma Drilling AS	100%
Skeie kapital AS	100%
Skeie eiendom AS	100%
<u>Døtre av Skeie eiendom AS</u>	
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%
Amalienborg Brygge 2 AS	100%
Skeie Drift AS	100%
Roligheden Panorama AS	51%
Lumber AS	51%
<u>Døtre av Lumber AS:</u>	
Amalienborg Brygge 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	30,4%
Efferø AS	40,6%
Skagerak Venture Capital I AS	22,6%
Seagems Group AS	21,8%
Aqua Robotics AS	20,0%



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

Document ID:
FATF25R4410AK37EAAE8BMTW503EE

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.



THIS FILE IS PROVIDED ON THE OFFICIAL ACCOUNTING
STANDARDS BOARD'S WEBSITE FOR THE INFORMATION
OF THE ACCOUNTANT

REGNSKAPSRÅDET
REGNSKAPSRÅDET 2023 01 01

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 forretnings eiendommer innhentes det som hovedregel eksternt 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 ferdigstilling og salg. Prosjekteiendom (tomter og bygge-/utviklingskostnader) for ikke solgte boliger inngår i linjen for varelager. Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost.



This document with original signature:
The text is guaranteed for the authenticity
of the document.

Printed on 11/11/2019 at 14:11:11

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 utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

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

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 markedsverdi prinsippet. 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, regnskapsføres verdien etter laveste verdis prinsipp, dvs at mindre verdi 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.



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

Document ID:
FINNOR-2024-07-14-0000000000

Note 4 Varige driftsmidler - fortsetter

Konsernet

	Tomter	Bygg (Anlegg) under utførelse	Bygninger	Driftsløsøre, inventar, maskiner/anlegg, kunst, med mer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	93 770	12 719	672 353	11 223	786 357
Omregningsdifferanse	0	-2 585	2 585	0	0
Tilgang	58	4 953	47 420	434	52 865
Avgang	-911	-70	0	0	-980
Anskaffelseskost 31.12.	92 918	15 018	722 358	11 657	838 242
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-2 613	-249 740	-7 445	-259 798
Akkumulerte opp/-nedskrivninger 31.12.	842	0	4 332	0	5 174
Reverserte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	93 760	12 405	476 950	4 212	583 618
Årets avskrivninger	0	40 472	21 605	1 436	23 081
Årets nedskrivninger	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	30,4 %	Kristiansand	206 426	117 979	0
Effera AS	40,6 %	Kristiansand	24 746	8 513	2 236
Skagerak Venture Capital 1 AS	22,6 %	Kristiansand	9 363	9 736	0
Seagems Group AS	21,8 %	Ellingsøy	40 743	40 743	2 318
Aqua Robotics AS	20,0 %	Bryne	48 561	0	48 561
Grenseveien 69 AS	33,0 %	Oslo	11 847	484	0
Marvika Holding AS	50,0 %	Kristiansand	7 303	1 017	0
Marvikahjørnet AS	43,0 %	Kristiansand	36 201	34 906	0
				213 379	53 115

*Etter justering for selskapenes beholdning av egne aksjer.

Tilknyttet selskap - konsern	Resultat fra selskap (A)	Andre endringer egenkapital- metoden (B)	Endringer egen- kapitalmetode (A+B)	Konsern Utg. Herav merverdi/ Balanse pr. 31.12. (-) mindreverdi	
Nekkar ASA	15 378	0	15 378	133 357	0
Effera AS	-10 749	0	-10 749	0	546
Skagerak Venture Capital 1 AS	851	0	851	10 587	0
Seagems Group AS	-5 639	-13	-5 652	37 410	23 228
Aqua Robotics AS	-7 646	0	-7 646	40 915	0
Grenseveien 69 AS	5	0	5	489	0
Marvika Holding AS	-1 565	0	-1 565	-548	0
Marvikahjørnet AS	-1 064	0	-1 064	33 842	0
	-10 429	-13	-10 442	256 052	23 774

Herav positiv verdi (investering i TS) 256 600

Herav negativ verdi (avsetning for forpliktelser) -548

256 052

Markedsverdi av aksjene i Nekkar ASA basert på børskurs per 31.12.24 er MNOK 315,5.



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 %	316 057	-8 550	437 730
Skeie kapital AS	100 %	967 258	111 626	920 631
Skeie teknologi AS	100 %	441 296	-21 764	620 021
Balanseført verdi 31.12.				1 978 382

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

I 2024 er det gjort reversering av tidligere års nedskrivning av verdi på investeringen i døtre med følgende beløp:

Skeie teknologi AS	25 819
Skeie kapital AS	2 333
Skeie eiendom AS	1 544
	<u>29 697</u>

Note 7 Mellomværende med nærstående selskap m.v.

Morselskapet		Fordring konsern	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
62 500	66 800	Innregnet fordring på utbytte fra døtre	0	0
22 473	25 138	Øvrig	0	0
84 973	91 938	Sum	0	0

Morselskapet		Annen langsiktig gjeld	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	1 228	Gjeld til nærstående	16 982	14 128
0	1 228	Sum	16 982	14 128

Morselskapet		Annen kortsiktig gjeld	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
21 418	10 210	Gjeld til nærstående	0	0
21 418	10 210	Sum	0	0

Morselskapet		Annen rentekostnad	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	328	Rentekostnad til nærstående	647	626
0	328	Sum	647	626

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



Note 8 Skatt

Morselskapet			Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Årets skattekostnad fordeler seg på:	0	0
-2 322	3 276	Betalbar skatt på årets resultat	4 706	18 573
-2 322	3 276	Endring i utsatt skatt	4 706	18 573
		Sum skattekostnad/-inntekt	4 706	18 573

2023	2024	Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
164 261	76 324	Resultat før skattekostnad	89 142	107 807
0	0	Resultatandel DS og TS	4 390	3 701
-171 622	-88 033	Andre permanente forskjeller	-78 070	-1 582
0	0	Regnskapsmessig resultat deltakerlignende selskaper	765	-13 789
0	0	Øvrige forskjeller regnskap/skatt	0	0
-296	-46	Endring i midlertidige forskjeller	62 490	-44 431
7 656	-11 653	Benyttet fremførbart underskudd	-78 362	-51 706
0	23 408	Mottatt/avgitt konsernbidrag	-356	0
0	0	Årets skattegrunnlag	0	0
0	0	Skatt 22% / 25%	0	
0	0	For mye/lite avsatt skatt tidligere år	0	3 473
0	0	Betalbar skatt ihht resultatregnskap	0	3 473
0	0	Betalt skatt i året	0	-3 473
0	0	Betalbar skatt ihht balanse 31.12	0	0

2023	2024	Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023
0	0	Fordringer	-140	-205
0	0	Varer	88 681	86 573
203	249	Anleggsmidler	163 194	168 176
0	0	Avsetning etter god regnskapssjekk	-3 147	-4 054
0	0	Gevinst- og tapskonto	-326	-426
0	0	Andre forskjeller	601	5 728
0	0	Tilvirkningskontrakter	3 059	64 643
203	249	Sum som påvirker endring midlertidige forskjeller	251 922	320 436
-12 187	-533	Underskudd til fremføring*	-246 753	-311 302
0	0	Andre forskjeller		
-11 983	-284	Sum midlertidige forskjeller og underskudd	5 169	9 134
0	0	Forskjeller som ikke motregnes*	154 938	131 251
-11 983	-284	Grunnlag utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	160 107	140 384

2024	2024		2024	2023
-1 017	-3 338	Utsatt skatt pr 01.01	5 869	-9 230
-2 322	3 276	Årets resultatførte endring i utsatt skatt	4 706	15 099
0	0	Justering utsatt skatt ved til-/avgang datterselskap	0	0
-3 338	-62	Utsatt skatt/-efordel pr 31.12	10 575	5 869

Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% eller 25% og med nåverdier for merverdier i konsern. Disse nåverdiene ligger i intervallet fra 0% (næringsstomt) 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 langt frem i tid. Verdi av utsatt skattefordel er et estimat forbundet med vesentlig usikkerhet.



Note 9 Aksjekapital og endring i egenkapital

Morselskapet

Arets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	6 344	1 877 841	104 083	1 988 268
Årets resultat	0	0	73 048	73 048
Avsatt utbytte	0	0	-66 800	-66 800
Egenkapital 31.12.	6 344	1 877 841	110 331	1 994 516

Konsernet

Arets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsandel	Sum
Egenkapital 1.1	6 344	55 611	1 525 370	71 482	1 658 807
Årets resultat	0	0	69 039	15 397	84 436
Tilgang minoritet	0	0	1 639	-1 639	0
Avsatt utbytte	0	0	-66 800	-38 139	-104 939
Omrégningsdifferanse	0	0	-13	0	-13
Egenkapital 31.12.	6 344	55 611	1 529 235	47 102	1 638 292

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

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.



Note 10 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Prosjekter under utførelse	11 818	267 365
0	0	Kundefordringer til pålydende	1 728	1 730
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-140	-220
0	0	Sum	13 406	268 875

		Prosjekt under utførelse		
2023	2024		2024	2023
0	0	Utført produksjon på igangværende prosjekter	202 000	189 452
0	0	Påløpne kostnader	-176 192	-162 954
0	0	Bruttofortjeneste	25 807	26 497

		Fordringer med forfall senere enn ett år		
2023	2024		2024	2023
0	0	Lån til konsernselskap	0	0
0	0	Lån til tilknyttede selskap	7 445	2 596
0	0	Egenkapitalinstrumenter	0	0
0	0	Andre fordringer	14 454	5 667
0	0	Sum	21 900	8 263

		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2023	2024		2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	182 709	359 126
0	0	Langsiktig gjeld til nærstående selskap*	12 448	11 801
0	0	Annen langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum	195 157	370 928

*Det foreligger ikke avtalt avdragsplan. Lånet renteberegnes, rentene for 2024 utgjør 646,7.

		Gjeld sikret ved pant		
2023	2024		2024	2023
0	0	Kortsiktig gjeld sikret ved pant	102 139	379 580
0	0	Langsiktig gjeld sikret ved pant	557 158	505 522
0	0	Sum	659 298	885 102

		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
2023	2024		2024	2023
0	0	Varige driftsmidler	558 512	529 026
0	0	Varer og fordringer	209 167	595 345
0	0	Sum	767 678	1 124 372

		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
2023	2024		2024	2023
0	0	Ubenyttet trekkrettighet	200 000	240 264
0	0	Sum	200 000	240 264



Note 10 Fordringer og gjeld - fortsetter

Morselskapet		Andre avsetninger for forpliktelser	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Innregnet betinget vederlag inkl. renter (aksjekjøp)	11 302	12 107
0	0	Negativ verdi på rentebytteavtaler	0	0
0	0	Negativ verdi av tilknyttede selskap (jf note 5)	548	0
0	0	Sum	11 850	12 107

Konsernet har i tillegg ikke-regnskapsført positiv verdi på rentebytteavtaler (sikring) med netto TNOK 19 724.

Hovedstol på avtalene er samlet TNOK 359 100. Avtalene har varierende utløpsdato i perioden 2027 til 2032.

Note 11 Prosjektbeholdning og varer

Morselskapet			Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Prosjekteiendommer	360 974	335 071
0	0	Båtplasser	2 432	2 665
0	0	Sum	363 406	337 736

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
233	259	Skattetrekksmidler	1 200	1 132

Morselskapet		Trekkrettigheter	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Ubenyttede trekkrettigheter	200 000	240 264

Note 13 Pensjoner

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



List of Signatures

Page 1/1

Skeiegruppen konsern 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Skeie, Lena	BANKID	2025-04-11 07:51 GMT+02
Skeie, Bjarne Egill	BANKID	2025-04-10 18:47 GMT+02
Skeie, Stina	BANKID	2025-04-10 15:46 GMT+02
Skeie, Aud Henny	BANKID	2025-04-10 13:31 GMT+02
Skeie, Trym	BANKID	2025-04-10 13:27 GMT+02
Haavik, Sigurd	BANKID	2025-04-11 10:45 GMT+02



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

External reference: F170F3FBA43C4837B4ABB691593E6CEE



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 2024, 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 9. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Robert Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Andersen, Robert Arvid	BANKID	2025-04-09 10:05

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.