



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	980 203 263
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	INNOVASJONSPARKEN AS
Forretningsadresse:	Prof. Olav Hanssens v. 11 4021 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jostein Kalsheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter		19 735 317	20 088 904
Leieinntekter	9	68 082 052	68 933 110
Annen driftsinntekt			7 374 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>87 817 369</b>	<b>96 396 446</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 853 931	18 144 401
Lønnskostnad	2	148 330	148 330
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	26 778 437	29 317 637
Annen driftskostnad	2, 9	20 505 710	20 989 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 286 408</b>	<b>68 599 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 530 961</b>	<b>27 796 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	2 311 931	1 275 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 500 000	1 500 539
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	261 344	23 643
Annen renteinntekt		507 556	1 005 844
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 580 831</b>	<b>3 805 026</b>
Annen rentekostnad	8	19 592 748	20 907 330
Annen finanskostnad		322 679	122 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 915 427</b>	<b>21 029 640</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 334 596</b>	<b>-17 224 614</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 196 364</b>	<b>10 571 877</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 140 229	1 306 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	6 056 135	9 265 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	102 821	154 232
Utsatt skattefordel	10		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>102 821</b>	<b>154 232</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8, 9	697 479 184	629 266 552
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 8	4 737 510	6 315 597
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>702 216 694</b>	<b>635 582 149</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	7 078 163	7 078 163
Lån til foretak i samme konsern	9	11 743 537	9 669 193
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 8	8 893 610	8 893 610
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 715 310</b>	<b>25 640 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>730 034 825</b>	<b>661 377 346</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 9	25 238 433	26 929 068
Andre kortsiktige fordringer	9	1 866 162	34 335 793
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 104 595</b>	<b>61 264 861</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		936 447	929 835
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>936 447</b>	<b>929 835</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 041 042</b>	<b>62 194 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 075 867</b>	<b>723 572 042</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	50 772 400	50 772 400
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7	65 816 650	65 816 650
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 589 050</b>	<b>116 589 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	60 377 676	56 753 670
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>60 377 676</b>	<b>56 753 670</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>176 966 726</b>	<b>173 342 720</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		149 118
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>149 118</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	485 174 098	502 344 041
Øvrig langsiktig gjeld			77 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>485 174 098</b>	<b>502 421 700</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>485 174 098</b>	<b>502 570 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	54 823 037	7 068 685
Leverandørgjeld	9	10 316 005	11 433 153
Betalbar skatt	10	2 289 347	1 156 915
Offentlige avgifter		1 759 400	1 512 114
Utbytte	7		
Annen kortsiktig gjeld		26 747 253	26 487 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 935 043</b>	<b>47 658 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>581 109 141</b>	<b>550 229 323</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>758 075 867</b>	<b>723 572 042</b>

## Innovasjonsparken AS komplett årsregnskap 2020

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Tangen, Annelin (fødselsdato: 13.05.1973), signert 05.05.2021 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE
- Østebø, Anne Cathrin (fødselsdato: 02.01.1974), signert 04.05.2021 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE
- Grødem, Stein Racin (fødselsdato: 01.11.1965), signert 03.05.2021 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE
- Kalsheim, Jostein (fødselsdato: 30.09.1959), signert 03.05.2021 med BankID
- Melbye, Cecilie Willgohs (fødselsdato: 16.08.1971), signert 03.05.2021 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE
- Salte, Marit (fødselsdato: 05.04.1970), signert 03.05.2021 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE



### Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturen er gyldig

Hvis du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



# Årsregnskap 2020 Innovasjonsparken AS

Org.nr. 980 203 263



**Innovasjonspark**  
Stavanger

**Dokumentet er signert digitalt av:**

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Innovasjonsparken AS

### Årsberetning for 2020

#### Virksomhetens art

Selskapets hovedvirksomhet er eiendomsforvaltning. Selskapet er lokalisert i Stavanger.

#### Årsregnskapet

Tall som presenteres i parentes er sammenlignbare tall for år 2019.

Selskapet hadde i 2020 samlede driftsinntekter på MNOK 87,8 (MNOK 96,4), og et driftsresultat på MNOK 22,5 (MNOK 27,8). Årsresultatet endte på MNOK 6,1 (MNOK 9,3). Gjennomsnittlig arealledighet i 2020 utgjorde 12% (20%), og bestod av generell markedsrelatert ledighet, eksklusiv arealer som har vært gjenstand for totalrehabilitering, og dermed ikke utleiebart.

Selskapet hadde pr. 31.12.20 en bokført egenkapital på MNOK 177,0, (MNOK 173,3) tilsvarende en egenkapitalandel på 23% som var på nivå med fjoråret.

Innovasjonsparken AS hadde i 2020 en netto kontantstrøm på NOK 6 611 (minus NOK 753 125). Kontantstrøm fra drift og investeringer utgjorde henholdsvis MNOK 60,1 og minus MNOK 90,6. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var samtidig MNOK 30,5.

Styret mener at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt etter denne forutsetning. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et tilfredsstillende bilde av eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, da administrasjon og drift er ivaretatt av Smedvig Eiendom AS i henhold til inngått administrasjonsavtale.

#### Likestilling

Selskapets styre består av to mannlige og tre kvinnelige styremedlemmer. Både styre og ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret.

#### Ytre miljø

Selv om selskapets virksomhet totalt sett vurderes å ha liten negativ innvirkning på det ytre miljø, er en av målsetningene til selskapet å begrense eventuelle miljøskader. Selskapet har etablert Ullandhaug Energi AS for å nyttiggjøre overskuddsvarme og bruk av fornybare energikilder. Selskapet tilrettelegger for miljøvennlig mobilitet ved å være hjem-jobb-hjem bedrift samt at ladestasjoner for sykkel og elbil er tilgjengelig i Innovasjonsparken. Det er i tillegg etablert et utleiekonsept for el-biler i samarbeid med Kolumbus. Rehabiliteringen av et av Innovasjonsparkens største bygg i 2020 har bidratt til å ytterligere optimalisere det totale energiforbruket.

#### Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke med forskning og utvikling.

#### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Finansiell risiko

Etter styrets oppfatning er selskapet i stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. En stor andel av virksomhetens inntekter er leieinntekter som betales kvartalsvis på forskudd. Det er etablert en kassekreditt på MNOK 115, som var delvis utnyttet ved årsskiftet.

Selskapet har ingen kjøp og salg i utenlandsk valuta, og er således i ikke eksponert for valutasvingninger.

Selskapet har imidlertid betydelig rentebærende gjeld, og er dermed eksponert for endringer i rentenivået, og da primært gjennom endringer i NIBOR. For å redusere denne eksponeringen er det inngått renteswap avtaler for en stor andel av gjelden.

Selskapet har ikke investert i finansielle instrumenter utover nevnte renteswaper, og har dermed ikke noen større finansiell markedsrisiko.

## Forretningsmessig risiko

Etter styrets oppfatning er selskapets risikobilde oversiktlig og i tråd med virksomhetens art og omfang. Forretningsmessig risiko er først og fremst relatert til forvaltning av eiendommene, herunder evnen til å opprettholde en høy utleieandel og en godt diversifisert leietakerportefølje. Etter styrets oppfatning har selskapet en god kontraktsmasse, som sammen med implementerte arbeidsprosesser gir selskapet mulighet til å styre virksomheten på en god, forsvarlig og hensiktsmessig måte.

## Selskapets framtidige utvikling

Etter styrets oppfatning er selskapets finansielle stilling god. Selskapets resultater er som forventet, men vil fortsatt kunne påvirkes av utviklingen i kontorledighet i markedet for næringsseiendom. Markedet oppleves imidlertid å være i positiv utvikling og etterspørselen etter næringsareal er på generelt grunnlag økende. Selskapet har vurdert koronasituasjonen og hvilke følger dette kan få. Dette er nærmere omtalt i note 11 til årsregnskapet.

Det ble i løpet av 2020 gjennomført en totalrenovering av et av selskapets større bygninger, noe som øker selskapets attraktivitet og leieinntektsbase.

Ny områdeplan for Universitetsområdet (Plan 2510) ble vedtatt i 2017. Planen har et urbant preg og gir rom for høyere og tettere utbygging. Planen er tilpasset etablering av det nye Universitetssykehuset og omfattende endringer i infrastrukturen som følge av dette. Sykehusets plan for utbygging vil legge vesentlige føringer for deler av Innovasjonsparken sitt område.

Selskapet har som ambisjon å spille en rolle i utviklingen av Ullandhaug som et sentrum for forskning, utvikling og innovasjon. Innovasjonspark Stavanger er pådriveren for samarbeid og kunnskapsutveksling mellom fagmiljøer, forskningsmiljøer og gründerbedrifter gjennom samlokalisering, tilgang til ressurser, fleksible fasiliteter og felles arenaer slik at de kan gjøre hverandre bedre og mer konkurransedyktige.

## Disponering av overskudd

Styret foreslår at årets resultat på NOK 6 056 135 overføres i sin helhet til annen egenkapital.

### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



Stavanger, 28. april 2021

---

Jostein Kalsheim  
Styreleder

---

Stein Racin Grødem  
Styremedlem

---

Marit Salte  
Styremedlem

---

Anne Cathrin Østebø  
Styremedlem

---

Annelin Tangen Mjølne  
Styremedlem

---

Cecilie Willgohs Melbye  
Daglig leder

**Dokumentet er signert digitalt av:**

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Innovasjonsparken AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekter		19 735 317	20 088 904
Leieinntekter	9	68 082 052	68 933 110
Annen driftsinntekt		0	7 374 432
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>87 817 369</b>	<b>96 396 446</b>
Varekostnad		17 853 931	18 144 401
Lønnskostnad	2	148 330	148 330
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	26 778 437	29 317 637
Annen driftskostnad	2, 9	20 505 710	20 989 587
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>65 286 408</b>	<b>68 599 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 530 961</b>	<b>27 796 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	2 311 931	1 275 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 500 000	1 500 539
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	261 344	23 643
Annen renteinntekt		507 556	1 005 844
Annen rentekostnad	8	19 592 748	20 907 330
Annen finanskostnad		322 679	122 310
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-14 334 596</b>	<b>-17 224 614</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 196 364</b>	<b>10 571 877</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 140 229	1 306 033
<b>Årsresultat</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	6 056 135	9 265 844
<b>Sum overføringer</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>

**Dokumentet er signert digitalt av:**

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 03.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



**Innovasjonsparken AS**  
**Balanse per 31.12.**

<b>EIENDELER</b>	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	102 821	154 232
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>102 821</b>	<b>154 232</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8, 9	697 479 184	629 266 552
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 8	4 737 510	6 315 597
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>702 216 694</b>	<b>635 582 149</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	7 078 163	7 078 163
Lån til foretak i samme konsern	9	11 743 537	9 669 193
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 8	8 893 610	8 893 610
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 715 310</b>	<b>25 640 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>730 034 825</b>	<b>661 377 346</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 9	25 238 433	26 929 068
Andre kortsiktige fordringer	9	1 866 162	34 335 793
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 104 595</b>	<b>61 264 861</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>936 447</b>	<b>929 835</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 041 042</b>	<b>62 194 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 075 867</b>	<b>723 572 042</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge

**Innovasjonsparken AS**  
**Balanse per 31.12.**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	50 772 400	50 772 400
Overkurs	7	65 816 650	65 816 650
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>116 589 050</u></b>	<b><u>116 589 050</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	60 377 676	56 753 670
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>60 377 676</u></b>	<b><u>56 753 670</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>176 966 726</u></b>	<b><u>173 342 720</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	10	0	149 118
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>149 118</u></b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	485 174 098	502 344 041
Øvrig langsiktig gjeld		0	77 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>485 174 098</u></b>	<b><u>502 421 700</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	54 823 037	7 068 685
Leverandørgjeld	9	10 316 005	11 433 153
Betalbar skatt	10	2 289 347	1 156 915
Offentlige avgifter		1 759 400	1 512 114
Annen kortsiktig gjeld		26 747 253	26 487 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>95 935 043</u></b>	<b><u>47 658 505</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>581 109 141</u></b>	<b><u>550 229 323</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>758 075 867</u></b>	<b><u>723 572 042</u></b>

Stavanger, 28.04.2021

---

Jostein Kalsheim  
Styreleder

---

Stein Racin Grødem  
Styremedlem

---

Marit Salte  
Styremedlem

---

Anne Cathrin Østebø  
Styremedlem

---

Annelin Tangen Mjølne  
Styremedlem

---

Cecilie Willgohs Melbye  
Daglig leder

## Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Innovasjonsparken AS

### Kontantstrømanalyse

	2020	2019
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>		
Tilført fra årets virksomhet <sup>1)</sup>	25 341 460	37 428 182
Endring kortsiktige fordringer/gjeld	34 782 385	-27 175 035
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>60 123 845</b>	<b>10 253 147</b>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>		
Investeringer i varige driftsmidler	-93 361 571	-20 589 715
Salg av varige driftsmidler	0	22 626 000
Innbetalt fra investering i tilknyttet selskap	4 811 931	2 500 000
Netto investering i datterselskap	0	1 412 983
Utlån til datterselskap	-2 074 344	-9 669 193
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-90 623 984</b>	<b>-3 719 925</b>
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>		
Opptak av langsiktig rentebærende gjeld	0	0
Nedbetaling av langsiktig rentebærende gjeld	-17 169 943	-13 770 336
Endring i kortsiktig rentebærende gjeld	47 754 352	7 068 685
Endring annen langsiktig gjeld	-77 659	-584 696
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 506 750</b>	<b>-7 286 347</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom året</b>	<b>6 611</b>	<b>-753 125</b>
Likviditetsbeholdning 01.01	929 835	1 682 960
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>936 446</b>	<b>929 835</b>
<sup>1)</sup> Tilført fra årets virksomhet:		
Årets resultat før skattekostnad	8 196 364	10 571 877
Endring i avsetning påløpte renter	-1 232 365	314 639
Ordinære avskrivninger	26 778 437	29 317 637
Justering tidligere år	-2 432 130	
Gevinst ved salg driftsmidler	0	-7 374 432
Betalt skatt	-1 156 915	0
Inntekt på investering i datter- og ansvarlig selskap	-4 811 931	-2 775 539
<b>Tilført fra årets virksomhet</b>	<b>25 341 460</b>	<b>30 054 182</b>

#### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av årsberetning fra styret, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge, gjeldende pr 31. desember 2020.

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, kongruens og forsiktighet, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjon. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

### Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Eiendeler og gjeld

Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

### Aksjer i datter- og tilknyttede selskaper

Aksjer er vurdert til kostpris og skrives ned til virkelig verdi ved varig verdifall. Konsernbidrag og utbytte inntektsføres året etter avsetning i underliggende selskap. Mottatte konsernbidrag og utbytte utover opptjente resultater i selskapets eiertid føres som reduksjon i balanseført verdi (og ikke via resultatregnskapet).

### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap.

### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt / utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.

#### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 03.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Note 2 Lønnskostnader og godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Innovasjonsparken AS har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og har dermed ikke plikt til OTP.

Styrehonorar for 2020 utgjør kr 130 000.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 90 193.

Kostnadsført honorar for tjenester fra Deloitte Advokatfirma AS utgjør kr 23 256.

## Note 3 Immaterielle eiendeler

	<b>Merkevare</b>
Anskaffelseskost 1.1.2020	257 053
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>257 053</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	154 232
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>102 821</b>
Årets avskrivninger	51 411
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 4 Varige driftsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Maskiner, inventar</b>	<b>Sum</b>
Ansk.kost 1.1.2020	757 020 121	53 236 892	28 369 121	19 941 388	858 567 522
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 619 933	7 699 336	81 743 989	174 037	95 237 295
Justering av mva	-1 875 723	0	0	0	-1 875 723
<b>Ansk. kost 31.12.2020</b>	<b>760 764 331</b>	<b>60 936 228</b>	<b>110 113 110</b>	<b>20 115 425</b>	<b>951 929 094</b>
Akk. avskr. 31.12.2020	234 334 484	0	0	15 377 914	249 712 399
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>526 429 847</b>	<b>60 936 228</b>	<b>110 113 110</b>	<b>4 737 510</b>	<b>702 216 694</b>
Årets avskrivninger	24 974 903	0	0	1 752 123	26 727 027
Økonomisk levetid	Inntil 50 år			Inntil 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	

Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost.

### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Note 5 Investering i datter og tilknyttede selskap

	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020
<b>Aksjer:</b>					
Ullandhaug Energi AS	51 %	7 403 000	6 925 803	11 510 467	2 697 840
Ipark Eiendom Parkering AS	100 %	112 360	112 360	844 351	96 956
Ipark Eiendom I AS	50 %	14 521 612	8 893 610	18 258 078	7 140 990
Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	100 %	40 000	40 000	-351 023	-274 234
<b>Sum</b>			<b>15 971 773</b>	<b>30 261 873</b>	<b>9 661 552</b>

	Inntektsført utbytte/konsernbidrag	Sum
Ullandhaug Energi AS	2 040 000	2 040 000
Ipark Eiendom I AS	2 500 000	2 500 000
Ipark Eiendom Parkering AS	271 931	271 931
<b>Sum</b>	<b>4 811 931</b>	<b>4 811 931</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Innovasjonsparken AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	36 266	1 400	50 772 400
<b>Sum</b>	<b>36 266</b>		<b>50 772 400</b>

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Smedvig Eiendom AS	19 766	54,5 %	54,5 %
Forus Næringspark AS	16 500	45,5 %	45,5 %
<b>Sum</b>	<b>36 266</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Innovasjonsparken AS er en del av Smedvigkonsernet. Smedvig AS utarbeider fullt konsernregnskap. Innovasjonsparken AS utarbeider ikke konsernregnskap for underkonsernet Innovasjonsparken. Opplysninger om konsernregnskap kan fås ved henvendelse til hovedkontoret.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 1.1.2020	50 772 400	65 816 650	56 753 670	173 342 720
<b>Årets endring i egenkapital:</b>				
Justering tidligere år	0	0	-2 432 129	-2 432 129
Årets resultat	0	0	6 056 135	6 056 135
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>50 772 400</b>	<b>65 816 650</b>	<b>60 377 676</b>	<b>176 966 726</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Innovasjonsparken AS har pantelån i SpareBank 1 SR-Bank som renteberegnes med 3 måneders NIBOR + margin. Som pant for lånet er stillet selskapets eiendommer, kundefordringer, driftsmidler, samt aksjer i tilknyttet selskap Ipark Eiendom I AS.

Gjeld til kredittinstitusjoner	31.12.2020	31.12.2019
Pantelån	485 174 098	502 344 041
Kassekreditt	54 823 037	7 068 685
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>539 997 135</b>	<b>509 412 726</b>

År	Avdrag
2021	13 770 348
2022	13 770 348
2023	13 770 348
2024	13 770 348
2025	430 092 706

	Bokført verdi
Pantsatte eiendeler	31.12.2020
Eiendommer	697 479 184
Kunder (maks MNOK 10)	23 133 048
Driftsmidler (maks MNOK 10)	4 737 510
Aksjer i tilknyttet selskap Ipark Eiendom I AS	8 893 610
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>734 243 352</b>

Innovasjonsparken AS er medlåntaker for pantelån stort kr 21 166 645 til Ullandhaug Energi AS, og selskapets eiendommer er stillet som sikkerhet for dette lånet.

Innovasjonsparken ASs kassekredittramme er i 2020 utvidet fra kr 30 000 000 til kr 115 000 000. Pr 31.12.2020 var kredittrammen utnyttet med kr 54 823 037. Utvidelsen av kredittrammen er midlertidig og selskapet er i prosess med å få omgjort større deler av rammen til et langsiktig lån.

Selskapet har inngått renteswapavtaler for å sikre deler av selskapets lånefinansiering mot renteendringer. Det benyttes kontantstrømsikring, og hverken verdiendring, sikringsinstrument eller sikringsobjekt regnskapsføres. Etter selskapets mening er behandlingen i samsvar med NRS I8-Finansielle eiendeler og forpliktelser.

Långiver	Rentesikringsforretning, nominelt beløp	Utløp	Rente- betingelse	Markedsverdi 31.12.2020
SR-Bank	40 000 000	06.04.2021	3,39 %	-622 254
SR-Bank	40 000 000	01.04.2022	2,92 %	-1 530 081
SR-Bank	40 000 000	02.04.2024	3,14 %	-3 511 001
SR-Bank	40 000 000	17.02.2025	1,70 %	-1 566 929
SR-Bank	40 000 000	01.04.2027	0,99 %	62 050
SR-Bank	40 000 000	03.04.2029	3,45 %	-7 768 467
SR-Bank	40 000 000	18.02.2030	1,79 %	-2 212 022
SR-Bank	40 000 000	01.04.2032	1,40 %	-97 888
SR-Bank	40 000 000	03.04.2034	3,62 %	-11 714 449
SR-Bank	50 000 000	01.07.3037	1,70 %	-2 447 641
<b>Sum</b>	<b>410 000 000</b>			<b>-31 408 682</b>

### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Note 9 Nærstående parter

Selskapet har inngått avtale om drift og administrasjon av eiendommene med Smedvig Eiendom AS.  
I tillegg har selskapet inngått avtale med Ullandhaug Energi AS om distribusjon av energi til byggene.

	2020	2019
<b>Resultatposter:</b>		
Leieinntekter Ullandhaug Energi AS	385 237	378 309
Leieinntekter Ipark Eiendom Parkering AS	569 322	658 299
Eiendomsdrift Smedvig Eiendom AS	2 602 003	2 341 371
Administrasjonshonorar Smedvig Eiendom AS	9 364 613	9 416 841
Energi og distribusjon Ullandhaug Energi AS	4 474 641	5 412 409
Renteinntekter fra Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	261 344	23 643
<b>Balanseposter:</b>		
Prosjektledelse aktivert AUF, Smedvig Eiendom AS	1 247 095	884 476
Entreprenørtjenester aktivert AUF, Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	950 034	164 669
Kundefordringer	74 500	220
Annen kortsiktig fordring	0	1 101 467
Fordring konsernbidrag Ipark Eiendom Parkering	119 428	0
Lån til Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	11 743 537	9 669 193
Leverandørgjeld	2 174 548	3 428 239

### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



## Note 10 Skatt

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 289 347	1 156 915
Endring i utsatt skatt (skattefordel)	-149 118	149 118
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 140 229</b>	<b>1 306 033</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 196 364	10 571 877
Permanente forskjeller	-6 834 459	-2 660 516
Endring i midlertidige forskjeller	9 038 185	-87 208
Anvendelse av fremførbart underskudd	-45 246	-7 824 152
Avskåret rentefradrag	51 278	5 258 705
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>10 406 122</b>	<b>5 258 705</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 229 522	1 156 915
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	59 825	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 289 347</b>	<b>1 156 915</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-3 809 956	661 826	4 471 782
Fordringer	-173 780	-579 613	-405 833
Gevinst- og tapskonto	4 719 636	5 899 546	1 179 910
Avsetninger mv	-3 792 328	0	3 792 328
<b>Sum</b>	<b>-3 056 427</b>	<b>5 981 759</b>	<b>9 038 187</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-45 247	-45 247
Avskåret rentefradrag	-5 309 983	-5 258 704	51 278
Inngår ikke i beregning av utsatt skattefordel	8 366 410	0	-8 366 410
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>677 808</b>	<b>677 808</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>149 118</b>	<b>149 118</b>
----------------------------	----------	----------------	----------------

## Note 11 Andre forhold

### Covid-19 viruset:

Selskapet har vurdert koronasituasjonen og hvilke følger dette har fått og kan få. Selskapet har et stort antall leietakere med virksomheter i et flertall bransjer, men med en betydelig andel av inntektene fra leietakere innen offentlig forvaltning, en bransje som er mindre berørt av denne situasjonen. Leietakere i mer utsatte bransjer vil nok i større grad bli berørt, men det er for tidlig å ha noen entydig formening om det endelige omfanget. Så langt har effektene vært relativt små. Med solide eiere i ryggen og en god likviditetsreserve vurderes selskapet å være godt rustet for å takle eventuelle betalingsforsinkelser og ettergivelse av leieinntekter. Det vurderes således at forutsetninger for fortsatt drift fremdeles er tilstede.

### Dokumentet er signert digitalt av:

- Tangen, Annelin (13.05.1973), 05.05.2021
- Østebø, Anne Cathrin (02.01.1974), 04.05.2021
- Grødem, Stein Racin (01.11.1965), 03.05.2021
- Kalsheim, Jostein (30.09.1959), 03.05.2021
- Melbye, Cecilie Willgohs (16.08.1971), 03.05.2021
- Salte, Marit (05.04.1970), 03.05.2021

Forseglet av



Posten Norge



# Deloitte.

Deloitte AS  
Strandsvingen 14 A  
NO-4032 Stavanger  
Norway

Tel: +47 51 81 56 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Innovasjonsparken AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Innovasjonsparken AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 056 135. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 0USDU-VYS8W-WKJZ0-C2NJ5-GDO0B-WY3QH



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Innovasjonsparken AS

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: 00J5DU-VY58W-WKJZ0-C2NJ5-GDO0B-WY3QH



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
Innovasjonsparken AS

Stavanger, 28. april 2021  
Deloitte AS

Ommund Skailand  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0U5DU-VY8W-WKJZ0-C2NJS-GDC00B-WY3QH



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ommund Skailand

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1493317

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-30 20:08:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0U5DU-VY58W-WKJZ0-C2NJ5-GDC0B-WY3QH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2020 Innovasjonsparken AS

Org.nr. 980 203 263



**Innovasjonspark**  
Stavanger



## Innovasjonsparken AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekter		19 735 317	20 088 904
Leieinntekter	9	68 082 052	68 933 110
Annen driftsinntekt		0	7 374 432
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>87 817 369</b>	<b>96 396 446</b>
Varekostnad		17 853 931	18 144 401
Lønnskostnad	2	148 330	148 330
Avskrivning på driftsmidler	3, 4	26 778 437	29 317 637
Annen driftskostnad	2, 9	20 505 710	20 989 587
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>65 286 408</b>	<b>68 599 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 530 961</b>	<b>27 796 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5	2 311 931	1 275 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 500 000	1 500 539
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	261 344	23 643
Annen renteinntekt		507 556	1 005 844
Annen rentekostnad	8	19 592 748	20 907 330
Annen finanskostnad		322 679	122 310
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-14 334 596</b>	<b>-17 224 614</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 196 364</b>	<b>10 571 877</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 140 229	1 306 033
<b>Årsresultat</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	6 056 135	9 265 844
<b>Sum overføringer</b>		<b>6 056 135</b>	<b>9 265 844</b>



**Innovasjonsparken AS**  
**Balanse per 31.12.**

<b>EIENDELER</b>	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	102 821	154 232
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>102 821</b>	<b>154 232</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8, 9	697 479 184	629 266 552
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 8	4 737 510	6 315 597
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>702 216 694</b>	<b>635 582 149</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	7 078 163	7 078 163
Lån til foretak i samme konsern	9	11 743 537	9 669 193
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 8	8 893 610	8 893 610
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 715 310</b>	<b>25 640 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>730 034 825</b>	<b>661 377 346</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8, 9	25 238 433	26 929 068
Andre kortsiktige fordringer	9	1 866 162	34 335 793
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 104 595</b>	<b>61 264 861</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>936 447</b>	<b>929 835</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 041 042</b>	<b>62 194 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 075 867</b>	<b>723 572 042</b>

**Innovasjonsparken AS**  
**Balanse per 31.12.**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	50 772 400	50 772 400
Overkurs	7	65 816 650	65 816 650
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 589 050</b>	<b>116 589 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	60 377 676	56 753 670
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>60 377 676</b>	<b>56 753 670</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>176 966 726</b>	<b>173 342 720</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	10	0	149 118
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>149 118</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	485 174 098	502 344 041
Øvrig langsiktig gjeld		0	77 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>485 174 098</b>	<b>502 421 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	54 823 037	7 068 685
Leverandørgjeld	9	10 316 005	11 433 153
Betalbar skatt	10	2 289 347	1 156 915
Offentlige avgifter		1 759 400	1 512 114
Annen kortsiktig gjeld		26 747 253	26 487 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 935 043</b>	<b>47 658 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>581 109 141</b>	<b>550 229 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>758 075 867</b>	<b>723 572 042</b>

Stavanger, 28.04.2021

---

Jostein Kalsheim  
Styreleder

---

Stein Racin Grødem  
Styremedlem

---

Marit Salte  
Styremedlem

---

Anne Cathrin Østebø  
Styremedlem

---

Annelin Tangen Mjølne  
Styremedlem

---

Cecilie Willgohs Melbye  
Daglig leder



## Innovasjonsparken AS

### Direkte kontantstrøm

	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	60 123 845	10 253 579
<b>KONTANSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	22 625 568
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	93 361 571	20 589 715
Innbetalt fra investering i tilknyttet selskap	4 811 931	2 500 000
Netto investering i datterselskap	0	1 412 983
Utlån til datterselskap	-2 074 344	-9 669 193
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-90 623 984</b>	<b>-3 720 357</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	17 169 943	13 770 336
Netto endring i kassekreditt	47 754 352	7 068 685
Endring annen langsiktig gjeld	-77 659	-584 696
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 506 750</b>	<b>-7 286 347</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	6 611	-753 125
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	929 835	1 682 960
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>936 446</b>	<b>929 835</b>
<b>1) Avstemming</b>		
Resultat før skattekostnad	8 196 364	10 571 877
Ordinære avskrivninger	26 778 437	29 317 637
Endring i kortsiktige fordringer/gjeld	1 690 635	-27 175 035
Endring i leverandørgjeld	-1 117 147	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	-2 775 539
Endring i andre tidsavgrensingsposter	27 434 799	314 639
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>62 983 088</b>	<b>10 253 579</b>



## **Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet består av årsberetning fra styret, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge, gjeldende pr 31. desember 2020.

### **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, kongruens og forsiktighet, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjon.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

### **Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)**

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### **Eiendeler og gjeld**

Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

### **Aksjer i datter- og tilknyttede selskaper**

Aksjer er vurdert til kostpris og skrives ned til virkelig verdi ved varig verdifall. Konsernbidrag og utbytte inntektsføres året etter avsetning i underliggende selskap. Mottatte konsernbidrag og utbytte utover opptjente resultater i selskapets eiertid føres som reduksjon i balanseført verdi (og ikke via resultatregnskapet).

### **Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap.

### **Utsatt skatt og skattekostnad**

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt / utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.



## Note 2 Lønnskostnader og godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Innovasjonsparken AS har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og har dermed ikke plikt til OTP.

Styrehonorar for 2020 utgjør kr 130 000.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 90 193.

Kostnadsført honorar for tjenester fra Deloitte Advokatfirma AS utgjør kr 23 256.

## Note 3 Immaterielle eiendeler

	<b>Merkevarer</b>
Anskaffelseskost 1.1.2020	257 053
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>257 053</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	154 232
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>102 821</b>
Årets avskrivninger	51 411
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 4 Varige driftsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Maskiner, inventar</b>	<b>Sum</b>
Ansk.kost 1.1.2020	757 020 121	53 236 892	28 369 121	19 941 388	858 567 522
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 619 933	7 699 336	81 743 989	174 037	95 237 295
Justering av mva	-1 875 723	0	0	0	-1 875 723
<b>Ansk. kost 31.12.2020</b>	<b>760 764 331</b>	<b>60 936 228</b>	<b>110 113 110</b>	<b>20 115 425</b>	<b>951 929 094</b>
Akk. avskr. 31.12.2020	234 334 484	0	0	15 377 914	249 712 399
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>526 429 847</b>	<b>60 936 228</b>	<b>110 113 110</b>	<b>4 737 510</b>	<b>702 216 694</b>
Årets avskrivninger	24 974 903	0	0	1 752 123	26 727 027
Økonomisk levetid	Inntil 50 år			Inntil 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	

Byggelånsrenter inngår i anskaffelseskost.



**Note 5 Investering i datter og tilknyttede selskap**

	Eier- andel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020
<b>Aksjer:</b>					
Ullandhaug Energi AS	51 %	7 403 000	6 925 803	11 510 467	2 697 840
Ipark Eiendom Parkering AS	100 %	112 360	112 360	844 351	96 956
Ipark Eiendom I AS	50 %	14 521 612	8 893 610	18 258 078	7 140 990
Innovasjonsparken	100 %	40 000	40 000	-351 023	-274 234
Prosjektutvikling AS					
<b>Sum</b>			<b>15 971 773</b>	<b>30 261 873</b>	<b>9 661 552</b>

	Inntektsført utbytte/konsernbidrag	Sum
Ullandhaug Energi AS	2 040 000	2 040 000
Ipark Eiendom I AS	2 500 000	2 500 000
Ipark Eiendom Parkering AS	271 931	271 931
<b>Sum</b>	<b>4 811 931</b>	<b>4 811 931</b>

**Note 6 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Innovasjonsparken AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	36 266	1 400	50 772 400
<b>Sum</b>	<b>36 266</b>		<b>50 772 400</b>

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Smedvig Eiendom AS	19 766	54,5 %	54,5 %
Forus Næringspark AS	16 500	45,5 %	45,5 %
<b>Sum</b>	<b>36 266</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Innovasjonsparken AS er en del av Smedvigkonsernet. Smedvig AS utarbeider fullt konsernregnskap.

Innovasjonsparken AS utarbeider ikke konsernregnskap for underkonsernet Innovasjonsparken.

Opplysninger om konsernregnskap kan fås ved henvendelse til hovedkontoret.

**Note 7 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 1.1.2020	50 772 400	65 816 650	56 753 670	173 342 720
<b>Årets endring i egenkapital:</b>				
Justering tidligere år	0	0	-2 432 129	-2 432 129
Årets resultat	0	0	6 056 135	6 056 135
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>50 772 400</b>	<b>65 816 650</b>	<b>60 377 676</b>	<b>176 966 726</b>



## Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Innovasjonsparken AS har pantelån i SpareBank 1 SR-Bank som renteberegnes med 3 måneders NIBOR + margin. Som pant for lånet er stillet selskapets eiendommer, kundefordringer, driftsmidler, samt aksjer i tilknyttet selskap Ipark Eiendom I AS.

<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Pantelån	485 174 098	502 344 041
Kassekreditt	54 823 037	7 068 685
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>539 997 135</b>	<b>509 412 726</b>

<b>År</b>	<b>Avdrag</b>
2021	13 770 348
2022	13 770 348
2023	13 770 348
2024	13 770 348
2025	430 092 706

<b>Pantsatte eiendeler</b>	<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>
Eiendommer	697 479 184
Kunder (maks MNOK 10)	23 133 048
Driftsmidler (maks MNOK 10)	4 737 510
Aksjer i tilknyttet selskap Ipark Eiendom I AS	8 893 610
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>734 243 352</b>

Innovasjonsparken AS er medlåntaker for pantelån stort kr 21 166 645 til Ullandhaug Energi AS, og selskapets eiendommer er stillet som sikkerhet for dette lånet.

Innovasjonsparken ASs kassekredittramme er i 2020 utvidet fra kr 30 000 000 til kr 115 000 000. Pr 31.12.2020 var kredittrammen utnyttet med kr 54 823 037. Utvidelsen av kredittrammen er midlertidig og selskapet er i prosess med å få omgjort større deler av rammen til et langsiktig lån.

Selskapet har inngått renteswapavtaler for å sikre deler av selskapets lånefinansiering mot renteendringer. Det benyttes kontantstrømsikring, og hverken verdiendring, sikringsinstrument eller sikringsobjekt regnskapsføres. Etter selskapets mening er behandlingen i samsvar med NRS I8-Finansielle eiendeler og forpliktelser.

<b>Långiver</b>	<b>Rentesikringsforretning, nominelt beløp</b>	<b>Utløp</b>	<b>Rente- betingelse</b>	<b>Markedsverdi 31.12.2020</b>
SR-Bank	40 000 000	06.04.2021	3,39 %	-622 254
SR-Bank	40 000 000	01.04.2022	2,92 %	-1 530 081
SR-Bank	40 000 000	02.04.2024	3,14 %	-3 511 001
SR-Bank	40 000 000	17.02.2025	1,70 %	-1 566 929
SR-Bank	40 000 000	01.04.2027	0,99 %	62 050
SR-Bank	40 000 000	03.04.2029	3,45 %	-7 768 467
SR-Bank	40 000 000	18.02.2030	1,79 %	-2 212 022
SR-Bank	40 000 000	01.04.2032	1,40 %	-97 888
SR-Bank	40 000 000	03.04.2034	3,62 %	-11 714 449
SR-Bank	50 000 000	01.07.3037	1,70 %	-2 447 641
<b>Sum</b>	<b>410 000 000</b>			<b>-31 408 682</b>



## Note 9 Nærstående parter

Selskapet har inngått avtale om drift og administrasjon av eiendommene med Smedvig Eiendom AS. I tillegg har selskapet inngått avtale med Ullandhaug Energi AS om distribusjon av energi til byggene.

	2020	2019
<b>Resultatposter:</b>		
Leieinntekter Ullandhaug Energi AS	385 237	378 309
Leieinntekter Ipark Eiendom Parkering AS	569 322	658 299
Eiendomsdrift Smedvig Eiendom AS	2 602 003	2 341 371
Administrasjonshonorar Smedvig Eiendom AS	9 364 613	9 416 841
Energi og distribusjon Ullandhaug Energi AS	4 474 641	5 412 409
Renteinntekter fra Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	261 344	23 643
<b>Balanseposter:</b>		
Prosjektledelse aktivert AUF, Smedvig Eiendom AS	1 247 095	884 476
Entreprenørtjenester aktivert AUF, Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	950 034	164 669
Kundefordringer	74 500	220
Annen kortsiktig fordring	0	1 101 467
Fordring konsernbidrag Ipark Eiendom Parkering	119 428	0
Lån til Innovasjonsparken Prosjektutvikling AS	11 743 537	9 669 193
Leverandørgjeld	2 174 548	3 428 239



## Note 10 Skatt

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 289 347	1 156 915
Endring i utsatt skatt (skattefordel)	-149 118	149 118
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 140 229</b>	<b>1 306 033</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 196 364	10 571 877
Permanente forskjeller	-6 834 459	-2 660 516
Endring i midlertidige forskjeller	9 038 185	-87 208
Anvendelse av fremførbart underskudd	-45 246	-7 824 152
Avskåret rentefradrag	51 278	5 258 705
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>10 406 122</b>	<b>5 258 705</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 229 522	1 156 915
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	59 825	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 289 347</b>	<b>1 156 915</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-3 809 956	661 826	4 471 782
Fordringer	-173 780	-579 613	-405 833
Gevinst- og tapskonto	4 719 636	5 899 546	1 179 910
Avsetninger mv	-3 792 328	0	3 792 328
<b>Sum</b>	<b>-3 056 427</b>	<b>5 981 759</b>	<b>9 038 187</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-45 247	-45 247
Avskåret rentefradrag	-5 309 983	-5 258 704	51 278
Inngår ikke i beregning av utsatt skattefordel	8 366 410	0	-8 366 410
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>677 808</b>	<b>677 808</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>149 118</b>	<b>149 118</b>
----------------------------	----------	----------------	----------------

## Note 11 Andre forhold

### Covid-19 viruset:

Selskapet har vurdert koronasituasjonen og hvilke følger dette har fått og kan få. Selskapet har et stort antall leietakere med virksomheter i et flertall bransjer, men med en betydelig andel av inntektene fra leietakere innen offentlig forvaltning, en bransje som er mindre berørt av denne situasjonen. Leietakere i mer utsatte bransjer vil nok i større grad bli berørt, men det er for tidlig å ha noen entydig formening om det endelige omfanget. Så langt har effektene vært relativt små. Med solide eiere i ryggen og en god likviditetsreserve vurderes selskapet å være godt rustet for å takle eventuelle betalingsforsinkelser og ettergivelser av leieinntekter. Det vurderes således at forutsetninger for fortsatt drift fremdeles er tilstede.