



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	977 344 271
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SKI NÆRINGSPARK AS
Forretningsadresse:	c/o Höegh Eiendomsselskap AS Parkveien 55 0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tore Videng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	9	197 113	288 506
Sum kostnader		197 113	288 506
Driftsresultat		-197 113	-288 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 415 800	25 015 800
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 956 863	3 471 429
Annen renteinntekt		16 968	85 941
Annen finansinntekt		20 475 394	
Sum finansinntekter		43 865 025	28 573 170
Rentekostnad til foretak i samme konsern		53 510	284 753
Annen rentekostnad		10 105 370	13 507 015
Annen finanskostnad			78 501
Sum finanskostnader		10 158 880	13 870 269
Netto finans		33 706 145	14 702 901
Ordinært resultat før skattekostnad		33 509 032	14 414 395
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 632 833	3 695 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 876 199	10 719 131
Årsresultat		29 876 199	10 719 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 876 199	10 719 130
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		29 876 199	10 719 130
Sum overføringer og disponeringer		29 876 199	10 719 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	346 538 928	312 427 032
Lån til foretak i samme konsern	7	40 130 659	31 760 481
Investeringer i tilknyttet selskap	6	13 183 700	13 183 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 081 600	1 081 600
Sum finansielle anleggsmidler		400 934 887	358 452 813
Sum anleggsmidler		400 934 887	358 452 813
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	92 537 206	98 487 831
Sum fordringer		92 537 206	98 487 831
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 020 889	36 679 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 020 889	36 679 630
Sum omløpsmidler		97 558 095	135 167 461
SUM EIENDELER		498 492 982	493 620 274
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 185 746 a' 10	2, 3	1 857 460	1 857 460
Overkurs	2	55 372 714	55 372 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		57 230 174	57 230 174
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2	3 136 621	3 136 621
Annen egenkapital	2	40 595 329	10 719 130
Sum opptjent egenkapital		43 731 950	13 855 751
Sum egenkapital	2	100 962 124	71 085 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 738	15 657
Sum avsetninger for forpliktelser		6 738	15 657
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	375 068 283	354 668 283
Sum annen langsiktig gjeld		375 068 283	354 668 283
Sum langsiktig gjeld		375 075 021	354 683 940
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			55 233
Betalbar skatt	5	3 581 692	3 588 600
Annen kortsiktig gjeld	4	18 874 145	64 206 576
Sum kortsiktig gjeld		22 455 837	67 850 409
Sum gjeld		397 530 858	422 534 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		498 492 982	493 620 274



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	583 000	834 000
Leieinntekt	2	59 840 000	63 511 000
Sum inntekter		60 423 000	64 345 000
Kostnader			
avskrivning	4	17 439 000	15 250 000
annen driftskostnad	1	17 127 000	18 150 000
Sum kostnader		34 566 000	33 400 000
Driftsresultat		25 857 000	30 945 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		343 000	99 000
Sum finansinntekter		343 000	99 000
Annen rentekostnad		12 586 000	16 922 000
annen finanskostnad		766 000	626 000
Sum finanskostnader		13 352 000	17 548 000
Netto finans		-13 009 000	-17 449 000
Ordinært resultat før skattekostnad		12 848 000	13 496 000
Skattekostnad	9	3 718 000	3 619 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 130 000	9 877 000
Årsresultat		9 130 000	9 877 000
Minoritetsinteresser		1 403 000	487 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 727 000	9 390 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	378 152 000	384 762 000
Faste tekniske installasjoner	4	57 169 000	61 787 000
Tomter	4	174 268 000	163 730 000
Anlegg under utførelse	4	85 032 000	43 001 000
Driftsløsøre	4	383 000	523 000
Sum varige driftsmidler		695 004 000	653 803 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 031 000	3 031 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 082 000	1 082 000
Andre fordringer	10	9 986 000	15 042 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 099 000	19 155 000
Sum anleggsmidler		709 103 000	672 958 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 953 000	16 242 000
Andre fordringer		1 881 000	1 154 000
Sum fordringer		20 834 000	17 396 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		9 105 000	38 045 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 105 000	38 045 000
Sum omløpsmidler		29 939 000	55 441 000
SUM EIENDELER		739 042 000	728 399 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	1 857 000	1 857 000
Overkurs	7	55 373 000	55 373 000
Sum innskutt egenkapital		57 230 000	57 230 000
Opptjent egenkapital			
Fond	7	0	0
Annen egenkapital	7	65 032 000	76 704 000
Sum opptjent egenkapital		65 032 000	76 704 000
Minoritetsinteresser	7	30 646 000	29 243 000
Sum egenkapital	7	152 908 000	163 177 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	29 461 000	29 606 000
Sum avsetninger for forpliktelser		29 461 000	29 606 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	496 471 000	476 996 000
Øvrig langsiktig gjeld		24 483 000	30 891 000
Sum annen langsiktig gjeld		520 954 000	507 887 000
Sum langsiktig gjeld		550 415 000	537 493 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 610 000	1 362 000
Betalbar skatt	9	3 794 000	3 589 000
Skyldige offentlige avgifter		434 000	3 401 000
Kortsiktig konserngjeld		1 049 000	849 000
Annen kortsiktig gjeld		18 832 000	18 528 000
Sum kortsiktig gjeld		35 719 000	27 729 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		586 134 000	565 222 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		739 042 000	728 399 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 598243

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 344 271
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKI NÆRINGS-PARK AS
Forretningsadresse: c/o Höegh Eiendomsselskap AS
Parkveien 55
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Videng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 977 344 271
SKI NÆRINGSPARK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	9	197 113	288 506
Sum kostnader		197 113	288 506
Driftsresultat		-197 113	-288 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 415 800	25 015 800
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 956 863	3 471 429
Annen renteinntekt		16 968	85 941
Annen finansinntekt		20 475 394	
Sum finansinntekter		43 865 025	28 573 170
Rentekostnad til foretak i samme konsern		53 510	284 753
Annen rentekostnad		10 105 370	13 507 015
Annen finanskostnad			78 501
Sum finanskostnader		10 158 880	13 870 269
Netto finans		33 706 145	14 702 901
Ordinært resultat før skattekostnad		33 509 032	14 414 395
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 632 833	3 695 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 876 199	10 719 131
Årsresultat		29 876 199	10 719 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		29 876 199	10 719 130
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		29 876 199	10 719 130
Sum overføringer og disponeringer		29 876 199	10 719 130



Organisasjonsnr: 977 344 271
SKI NÆRINGSPARK AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 346 538 928 312 427 032

Lån til foretak i samme
konsern 7 40 130 659 31 760 481

Investeringer i
tilknyttet selskap 6 13 183 700 13 183 700

Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 1 081 600 1 081 600

**Sum finansielle
anleggsmidler 400 934 887 358 452 813**

Sum anleggsmidler 400 934 887 358 452 813

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 4 92 537 206 98 487 831

Sum fordringer 92 537 206 98 487 831

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 020 889 36 679 630

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 5 020 889 36 679 630**

Sum omløpsmidler 97 558 095 135 167 461

SUM EIENDELER 498 492 982 493 620 274

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 185 746 a' 10 2, 3 1 857 460 1 857 460

Overkurs 2 55 372 714 55 372 714

Sum innskutt egenkapital 57 230 174 57 230 174

Opptjent egenkapital



Fond for			
vurderingsforskjeller	2	3 136 621	3 136 621
Annen egenkapital	2	40 595 329	10 719 130
Sum opptjent egenkapital		43 731 950	13 855 751
Sum egenkapital	2	100 962 124	71 085 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 738	15 657
Sum avsetninger for forpliktelseser		6 738	15 657
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	375 068 283	354 668 283
Sum annen langsiktig gjeld		375 068 283	354 668 283
Sum langsiktig gjeld		375 075 021	354 683 940
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			55 233
Betalbar skatt	5	3 581 692	3 588 600
Annen kortsiktig gjeld	4	18 874 145	64 206 576
Sum kortsiktig gjeld		22 455 837	67 850 409
Sum gjeld		397 530 858	422 534 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		498 492 982	493 620 274



Organisasjonsnr: 977 344 271
SKI NÆRINGSPARK AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	583 000	834 000
Leieinntekt	2	59 840 000	63 511 000
Sum inntekter		60 423 000	64 345 000
Kostnader			
avskrivning	4	17 439 000	15 250 000
annen driftskostnad	1	17 127 000	18 150 000
Sum kostnader		34 566 000	33 400 000
Driftsresultat		25 857 000	30 945 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		343 000	99 000
Sum finansinntekter		343 000	99 000
Annen rentekostnad		12 586 000	16 922 000
annen fiananskostnad		766 000	626 000
Sum finanskostnader		13 352 000	17 548 000
Netto finans		-13 009 000	-17 449 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	9	3 718 000	3 619 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 130 000	9 877 000
Årsresultat		9 130 000	9 877 000
Minoritetsinteresser		1 403 000	487 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 727 000	9 390 000



Organisasjonsnr: 977 344 271
SKI NÆRINGSPARK AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	378 152 000	384 762 000
Faste tekniske installasjoner	4	57 169 000	61 787 000
Tomter	4	174 268 000	163 730 000
Anlegg under utførelse	4	85 032 000	43 001 000
Driftsløsøre	4	383 000	523 000
Sum varige driftsmidler		695 004 000	653 803 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 031 000	3 031 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 082 000	1 082 000
Andre fordringer	10	9 986 000	15 042 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 099 000	19 155 000
Sum anleggsmidler		709 103 000	672 958 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 953 000	16 242 000
Andre fordringer		1 881 000	1 154 000
Sum fordringer		20 834 000	17 396 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		9 105 000	38 045 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 105 000	38 045 000
Sum omløpsmidler		29 939 000	55 441 000
SUM EIENDELER		739 042 000	728 399 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	1 857 000	1 857 000
Overkurs	7	55 373 000	55 373 000
Sum innskutt egenkapital		57 230 000	57 230 000
Opptjent egenkapital			
Fond	7	0	0
Annen egenkapital	7	65 032 000	76 704 000
Sum opptjent egenkapital		65 032 000	76 704 000
Minoritetsinteresser	7	30 646 000	29 243 000
Sum egenkapital	7	152 908 000	163 177 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	29 461 000	29 606 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		29 461 000	29 606 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	496 471 000	476 996 000
Øvrig langsiktig gjeld		24 483 000	30 891 000
Sum annen langsiktig gjeld		520 954 000	507 887 000
Sum langsiktig gjeld		550 415 000	537 493 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 610 000	1 362 000
Betalbar skatt	9	3 794 000	3 589 000
Skyldige offentlige avgifter		434 000	3 401 000
Kortsiktig konserngjeld		1 049 000	849 000
Annen kortsiktig gjeld		18 832 000	18 528 000
Sum kortsiktig gjeld		35 719 000	27 729 000
Sum gjeld		586 134 000	565 222 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		739 042 000	728 399 000



Organisasjonsnr: 977 344 271
SKI NÆRINGSPARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 977 344 271
SKI NÆRINGSPARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Konsernregnskap

Ski Næringspark konsern

Organisasjonsnummer 977 344 271

2021

Penneo Dokumentnøkkel: BHT ZV-QM3UU-HM314-2IDFF-POA4D-LQEH0



Styret informerer 2021 for

Ski Næringspark AS / Konsernet Ski Næringspark

Virksomhetens art

Virksomheten består av drift og utvikling av fast eiendom samt ervervelse og forvaltning av verdipapir og andre formuesgjenstander. Selskapet og konsernets virksomhet drives i Nordre Follo kommune.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet, i samsvar med regnskapslovens § 3-3.

Resultat, investeringer, likviditet og finansiering

Konsernets driftsinntekter er redusert fra 64,3 MNOK i 2020 til 60,4 MNOK i 2021.

Konsernets årsresultat ble 9,1 MNOK i 2021 mot 9,8 MNOK i 2020. Morselskapets årsresultatet ble 29,9 MNOK i 2021 mot 10,7 MNOK i 2020.

Konsernets egenkapital utgjør pr. 31.12.2021 152,9 MNOK mot 163,2 MNOK i 2020.

Aksjekapitalen utgjør pr. 31.12.2021 1,9 MNOK tilsvarende som i 2020. Konsernets totalkapital i 2021 utgjør MNOK 739 mot MNOK 728,4 i 2020, mens tilsvarende tall for morselskapet er hhv. MNOK 498,5 i 2021 og MNOK 493,6 i 2020 .

I henhold til styrets vurdering tilfredsstiller selskapets egenkapital aksjelovens krav om forsvarlig egenkapital.

Selskapet har i 2021 ikke hatt kostnader til forskning og utvikling.

Arbeidsmiljø/ytre miljø

Selskapet og konsernet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS. Arbeidsmiljøet ansees tilfredsstillende, og det er derfor ikke iverksatt spesielle tiltak. Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn.

Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom drift og bygging av fast eiendom. For Ski Næringspark er miljøarbeid en naturlig integrert del av måten vi jobber på; enten det er i ett utviklingsprosjekt eller i den daglige driften av alle eiendommene. I dette arbeidet måles, registreres, og kartlegges blant annet energibruk, avfallshåndtering, vannforbruk, og IK/HMS forhold.

Andre forhold

COVID-19 viruset har, siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert.

Eiendomsbransjen opplever dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler. Administrasjonen har løpende gjennom 2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Konsernet har hatt tett dialog med sine leietakere om mulige løsninger der det har vært nødvendig. Konsernet anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.

Styret mener at informasjonen gitt i årsregnskapet gir et rettviseende bilde over selskapets- og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, 26. april 2022

Ragnar Horn
styrets leder

Jennifer J. Lamson
styremedlem

Eirik Thrygg
styremedlem

Birthe S. Skeid
styremedlem

Karl Erik Navestad
daglig leder



Konsernregnskap Ski Næringspark konsern Resultatregnskap 2021

(Alle tall i 1000 kr)

MORSELSKAP			KONSERN		
2020	2021	NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
0	0	2	Salgsinntekt	583	834
0	0	2	Leieinntekt	59 840	63 511
0	0		Sum driftsinntekter	60 423	64 345
0	0	4	Avskrivning på varige driftsmidler	17 439	15 250
289	197	1	Annen driftskostnad	17 127	18 150
289	197		Sum driftskostnader	34 566	33 400
-289	-197		Driftsresultat	25 857	30 945
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
25 016	20 416		Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	0	0
3 471	2 957		Annen renteinntekt	343	99
86	17		Annen finansinntekt	0	0
-13 507	-10 105		Annen rentekostnad	-12 586	-16 922
-285	-53		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
-79	20 475		Annen finanskostnad	-766	-626
14 702	33 707		Netto finansresultat	-13 009	-17 449
14 414	33 511		Resultat før skattekostnad	12 848	13 496
3 695	3 633	9	Skattekostnad	3 719	3 620
10 719	29 878		Resultat	9 130	9 877
10 719	29 878		ÅRSRESULTAT	9 130	9 877
			Minoritetenes andel av årsresultatet	1 402	487
			Majoritetens andel av årsresultatet	7 727	9 390
OVERFØRINGER					
10 719	29 878		Overført til/fra annen egenkapital		
0	0		Overført fra overkurs		
0	0	7	Utbytte / Tilleggsutbytte		
10 719	29 878		Sum overføringer		

Penneo Dokumentnøkkel: BHTZV-QM3UU-HM314-2IDFF-POA4D-LQEH0



Konsernregnskap
Ski Næringspark konsern
Balanse pr 31. desember 2021

(Alle tall i 1000 kr)

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	NOTE	2021	2020
		EIENDELER		
		Anleggsmidler		
		Varige driftsmidler		
0	0	4 Bygninger	378 152	384 762
0	0	4 Faste tekniske installasjoner	57 169	61 787
0	0	4 Tomter	174 268	163 730
0	0	4 Anlegg under utførelse	85 032	43 001
0	0	4 Driftsløsøre	383	522
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler	<u>695 004</u>	<u>653 803</u>
312 427	346 539	5 Investering i datterselskap	0	0
31 760	40 131	Lån til foretak i samme konsern	0	0
13 184	13 184	5 Investeringer i tilknyttet selskap	3 031	3 031
1 082	1 082	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1 082	1 082
0	0	10 Andre fordringer	9 985	15 041
<u>358 453</u>	<u>400 936</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>14 099</u>	<u>19 155</u>
<u>358 453</u>	<u>400 936</u>	Sum anleggsmidler	<u>709 103</u>	<u>672 958</u>
		Fordringer		
0	0	Kundefordringer	18 953	16 242
0	0	Andre fordringer	1 881	1 154
98 487	92 537	Fordringer konsernselskap	0	0
<u>98 487</u>	<u>92 537</u>	Sum fordringer	<u>20 834</u>	<u>17 396</u>
		Investeringer		
36 680	5 021	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 105	38 045
<u>135 167</u>	<u>97 558</u>	Sum omløpsmidler	<u>29 939</u>	<u>55 441</u>
<u>493 620</u>	<u>498 493</u>	SUM EIENDELER	<u>739 042</u>	<u>728 399</u>

Penneo Dokumentnøkkel: BHTZV-QM3UU-HM314-2IDFF-POA4D-LQEH0



Konsernregnskap
Ski Næringspark konsern
Balanse pr 31. desember 2021

2020	2021	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 857	1 857	6,7	Aksjekapital	1 857	1 857
55 373	55 373	7	Overkurs	55 373	55 373
57 230	57 230		Sum innskutt egenkapital	57 230	57 230
			Opptjent egenkapital		
3 137	3 137	7	Fond for vurderingsforskjeller	0	0
10 719	40 595	7	Annen egenkapital	65 032	76 704
13 856	43 732		Sum opptjent egenkapital	65 032	76 704
			Minoritetsinteresser		
0	0	7		30 646	29 244
71 086	100 962		Sum egenkapital	152 908	163 177
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelses		
16	7	9	Utsatt skatt	29 461	29 606
16	7		Sum avsetninger for forpliktelses	29 461	29 606
			Annen langsiktig gjeld		
354 668	375 068	8,10	Gjeld til kredittinstitusjoner	496 471	476 996
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	24 482	30 890
354 668	375 068		Sum annen langsiktig gjeld	520 954	507 887
			Kortsiktig gjeld		
55	0		Leverandørgjeld	11 610	1 362
3 589	3 582	9	Betalbar skatt	3 794	3 589
0	0		Skyldige offentlige avgifter	434	3 401
0	0		Gjeld til konsernselskap	1 049	849
64 207	18 874		Annen kortsiktig gjeld	18 829	18 525
67 851	22 456		Sum kortsiktig gjeld	35 716	27 726
422 535	397 531		Sum gjeld	586 131	565 219
493 620	498 493		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	739 042	728 399

Oslo, 26. april 2022

Ragnar Horn
styrets leder

Jennifer J. Lamson
styremedlem

Eirik Thrygg
styremedlem

Birthe S. Skeid
styremedlem

Karl Erik Navestad
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: BHT ZV-QM3UU-HM314-2IDFI-POA4D-LQEH0



Konsernregnskap Ski Næringspark Konsern Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge for små selskap.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Ski Næringspark AS med datterselskaper hvor Ski Næringspark AS eier direkte eller indirekte mer enn 50 %. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som goodwill. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Oppkjøp av selskap som ikke driver virksomhet blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir da alløkt til de overtatte eiendelene i sin helhet, det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp, det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

Ved trinnvis oppkjøp blir tidligere eierandeler vurdert til virkelig verdi. Ved verdistigning føres endringen mot annen egenkapital. Dersom det er en negativ verdiendring, resultatføres denne som nedskrivning.

Følgende selskap er med i konsernregnskapet:

- Ski Næringspark AS
- Ø Drømtorp AS
- Drømtorp AS
- Ski Næringspark Tomter AS
- Ski Logistikkpark 5 AS
- Glynitveien 11 AS
- Haglundveien Utvikling AS (52%)
- Ski Øst AS (64 %)

Driftsinntekter

Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen eller tjenesten er levert.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.



Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres nedenfor.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper. Investering i tilknyttede selskap tas inn etter egenkapitalmetoden.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Finansielle instrumenter klassifisert som anleggsmidler

Obligasjoner er balanseført til anskaffelseskost, korrigert for resultatført overkurs/underkurs. Overkurs/underkurs ved anskaffelse periodiseres over resterende løpetid frem til forfall, eller eventuelt til første rentereguleringstidspunkt. Obligasjoner nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående.

Renter

Enkelte selskaper i konsernet benytter seg av rentesikringsinstrumenter i form av renteswapper for å sikre seg mot store svingninger i rentekostnadene. Virkelig verdi av rentesikringsinstrumentene er ikke balanseført.

Revisor

Godtgjørelse revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
170	73	Lovpålagt revisjon	410	472
0	0	Juridisk bistand	141	24
170	73	Totalt	551	496



Arbeidsmiljø/godtgjørelse

Selskapet / konsernet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Høegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke gitt lån til ledende personer eller aksjeeiere.

Konsernkontosystem

Selskapene er deltakere i konsernkontosystem. Hovedkonsernkontoen disponeres av Ski Næringspark AS. Saldo på deltakerkontoer klassifisert som konsernintern fordring/gjeld mot de andre selskapene i konsernkontosystemet. Renter blir klassifisert som finansinntekter/-kostnader fra samme konsern.

Note 2 Salgs- og leieinntekt

Konsernet driver utleie av eiendom i Nordre Follo kommune, og all salgs- og leieinntekt relaterer seg til dette.

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

Hverken morselskapet eller konsernet har lønnskostnader.

Det er ikke utbetalt ytelser til daglig leder i 2021. Det er avsatt kr 57 050,- i honorar til styre. Det er ikke gitt lån eller andre sikkerheter til daglig leder, aksjeeiere eller deres nærstående.

Aksjer som kontrolleres av medlemmer i styret:

Navn	Verv	Antall aksjer
Oak Management AS & Raho AS (Ragnar Hom)	Styreleder	7 373

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskapet har ingen egne driftsmidler.

Konsern	Bygninger	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre	SUM
Anskaffelseskost 01.01.21	446 338	105 858	163 730	43 001	801	759 729
Tilgang	3 965	2 104	10 538	42 030	0	58 638
Oppskrivninger	0	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.21	450 303	107 962	174 268	85 032	801	818 366
Akk. avskrivninger 01.01.21	61 574	44 070	0	0	279	105 923
Avgang akk. Avskrivninger	0	0	0	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.21	72 151	50 793	0	0	418	123 362
Bokført verdi pr. 31.12.21	378 152	57 169	174 268	85 032	383	695 004

Årets avskrivninger 10 577 6 723 0 0 139 17 439

Økonomisk levetid 50-100 år 10-15 år 5-10 år
Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær



Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor	Stemme- andel	Eier- andel
Drømtorp AS	21.06.18	Ja	Ski	100 %	100 %
Ski Næringspark Tomter AS	31.05.08	Ja	Ski	100 %	100 %
Ski Logistikkpark 5 AS	19.08.09	Ja	Ski	100 %	100 %
Glynitveien 11 AS	19.08.09	Ja	Ski	100 %	100 %
Ø Drømtrop AS	14.12.11	Ja	Ski	100 %	100 %
Ski Øst	11.07.08	Ja	Ski	64 %	64 %
Haglundveien Utvikling AS	10.06.21	Ja	Ski	52 %	52 %
KS Ski Skolebygg	23.08.06	Nei	Ski	31,6 %	31,6 %

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	KS Ski Skolebygg
Opprinnelig anskaffelseskost for Ski Næringspark AS	11 989
Inngående balanse 01.01.21	3 031
Kjøp i året	0
Årets resultat	0
Utgående balanse 31.12.2021	3 031

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskapet pr 31.12.21 består av følgende:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Aksjer	185 746	10,00	1 857 460
Sum	185 746		1 857 460

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.21 var:

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Høegh Eiendom AS	129 066	69,5 %	69,5 %
Fjellbakke AS	46 464	25,0 %	25,1 %
OAK Management AS	4 123	2,2 %	2,2 %
RAHO AS	3 250	1,7 %	1,7 %
Karen Eugenie Høegh	2 843	1,5 %	1,5 %
Totalt antall aksjer	185 746	100 %	100 %

Konsernspiss er Høegh Eiendom Holding AS. Konsernregnskap utleveres i selskapets lokaler i Parkveien 55, 0201 Oslo.



Note 7 Egenkapital

Morselskap

Egenkapital	Aksje- kapital	Overkurs	Fond for vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.21	1 857	55 373	3 137	10 719	71 086
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Tilleggsutbytte		-		-	-
Årets resultat				29 877	29 877
Egenkapital 31.12.21	1 857	55 373	3 137	40 596	100 962

Konsern

Egenkapital 01.01.21	163 177
<u>Årets endring i egenkapital:</u>	
Endring i minoritet	-6 950
Utbytte / tilleggsutbytte	-12 449
Årets resultat	9 130
Egenkapital 31.12.21	152 908

Spesifikasjon av opptjent egenkapital 31.12.21

Annen egenkapital	65 032
Sum opptjent egenkapital	65 032

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser 01.01.21	29 244
<u>Årets endring i minoritet</u>	
Minoritetens andel av resultatet	1 402
Minoritetsinteresser 31.12.21	30 646

Spesifikasjon av minoritetsinteresser 31.12.21

Ski Øst AS	64 %
Haglundveien AS	52 %

Note 8 Annen langsiktig gjeld

Morselskap		Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	Konsern	
2020	2021		2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	0	0
0	0	Sum annen langsiktig gjeld	0	0

Morselskapet har to SWAP utstedt av majoritetsseier Höegh Eiendom AS som sikrer MNOK 200 av gjelden til 2,84 % rente pluss margin frem til 5. januar 2021 samt MNOK 100 av gjelden til 0,984 % rente pluss margin med oppstart 5. januar. Morselskapet har også inngått SWAP-avtale med Handelsbanken som sikrer MNOK 100 til 2,46 % rente pluss margin med oppstartsdato 05. januar 2021 og utløpsdato 05.10.2028.

De finansielle instrumentene er pr 31.12.21 verdsatt til 1,9 MNOK.

Morselskapet har et krav om tilgjengelig 10 MNOK i fri likviditet til enhver tid. Dette kan enten være bankbeholdning eller frie trekkrammer. Kravet er oppfylt per 31.12.21



Note 9 Skattnote

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:			Konsern	
2020	2021		2021	2020		
3 589	3 582	Betalbar skatt	3 794	3 589		
8	-9	Endring i utsatt skatt	-145	31		
99	60	Skatteeffekt av konsernbidrag	70	0		
3 695	3 633	Skattekostnad	3 719	3 620		
Betalbar skatt i balansen						
3 589	3 582	Årets betalbare skattekostnad	3 794	3 589		
0	0	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	0	0		
3 589	3 582	Betalbar skatt i balansen	3 794	3 589		
Avstemning fra nominell til faktisk skattesats						
14 414	33 511	Årsresultat før skatt	12 848	13 496		
3 171	7 372	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	2 827	2 969		
524	-3 739	Skatteeffekten av følgende poster: Ikke fradragsberettigede kostnader	892	651		
3 695	3 633	Skattekostnad	3 719	3 620		
26 %	11 %	Effektiv skattesats	29 %	27 %		

Morselskap

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Anleggsmidler	0	0	0	0
Andeler	0	0	0	0
Andre forskjeller	0	7	0	16
Sum	0	7	0	16
Utsatt skatt fordel/forpliktelse	0	7	0	16
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen	7		16	

Konsern

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021		2020	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Anleggsmidler		30 645		30 712
Akkumulert fremførbart underskudd	718		1 340	
Fordringer	71		51	
Andre forskjeller	1 376		940	
Gevinst og tapskonto		980		1 225
Sum	2 164	31 625	2 330	31 937
Utsatt skatt fordel/forpliktelse		29 461		29 606
Netto utsatt fordel/forpliktelse i balansen		29 461		29 606



Note 10 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet er pr. 31.12.2021 finansiert med en trekkramme. Lånene er benyttet til finansiering av mor- og datterselskaper, og eiendommer i datterselskapene med total bokført verdi MNOK 456,1 er stilt som sikkerhet for lånene.

Ski Næringspark har trekkramme på MNOK 195 i Nordea hvorav MNOK 109,3 er trukket opp pr. 31.12.2021

Ski Øst AS har ordinært banklån i Nordea på 85 MNOK. Lånet er tatt opp med sikkerhet i datterselskapenes eiendommer. Bokført verdi av disse eiendommene er MNOK 140

Haglundveien Utvikling AS har ordinært banklån i Nordea på 35 MNOK. Lånet er tatt opp med sikkerhet i datterselskapenes eiendommer. Bokført verdi av disse eiendommene er MNOK 56

Note 11 Hendelser etter balansedato

COVID-19 viruset har, siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert.

Eiendomsbransjen opplever dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler. Administrasjonen har løpende gjennom 2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Konsernet har hatt tett dialog med sine leietakere om mulige løsninger der det har vært nødvendig. Konsernet anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.



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."

BIRTHE HELÉN SMEDSRUD SKEID

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-3623762

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 11:03:31 UTC



Ragnar Horn

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-787406

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 11:06:18 UTC



Karl Erik Navestad

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-303574

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 11:07:47 UTC



Eirik Thrygg

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1508275

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 14:18:06 UTC



Jennifer Joaquin Lamson

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1618246

IP: 80.203.xxx.xxx

2022-04-26 18:55:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BHT ZV-QM3UU-HM3I4-2IDFF-POA4D-LQEH0

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>



Til generalforsamlingen i Ski Næringspark AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ski Næringspark AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 2021 og av dets resultater 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ski Næringspark AS



hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2022-04-26 10:03

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.



Årsregnskap 2021

Ski Næringspark AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 977 344 271



Resultatregnskap			
Ski Næringspark AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	9	<u>197 113</u>	<u>288 506</u>
Sum driftskostnader		<u>197 113</u>	<u>288 506</u>
Driftsresultat		<u>-197 113</u>	<u>-288 506</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		20 415 800	25 015 800
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 956 863	3 471 429
Annen renteinntekt		16 968	85 941
Annen finansinntekt		20 475 394	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		53 510	284 753
Annen rentekostnad		10 105 370	13 507 015
Annen finanskostnad		0	78 501
Resultat av finansposter		<u>33 706 145</u>	<u>14 702 900</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		33 509 032	14 414 394
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 632 833	3 695 264
Årsresultat		<u>29 876 199</u>	<u>10 719 130</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>29 876 199</u>	<u>10 719 130</u>
Sum overført		<u>29 876 199</u>	<u>10 719 130</u>



Balanse			
Ski Næringspark AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	346 538 928	312 427 032
Lån til foretak i samme konsern	7	40 130 659	31 760 481
Investeringer i tilknyttet selskap	6	13 183 700	13 183 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 081 600	1 081 600
Sum finansielle anleggsmidler		<u>400 934 887</u>	<u>358 452 813</u>
Sum anleggsmidler		<u>400 934 887</u>	<u>358 452 813</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	92 537 206	98 487 831
Sum fordring		<u>92 537 206</u>	<u>98 487 831</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 020 889	36 679 630
Sum omløpsmidler		<u>97 558 094</u>	<u>135 167 461</u>
Sum eiendeler		<u>498 492 982</u>	<u>493 620 273</u>



Balanse			
Ski Næringspark AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 185 746 a' 10	2, 3	1 857 460	1 857 460
Overkurs	2	55 372 714	55 372 714
Sum innskutt egenkapital		<u>57 230 174</u>	<u>57 230 174</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2	3 136 621	3 136 621
Annen egenkapital	2	40 595 329	10 719 130
Sum opptjent egenkapital		<u>43 731 949</u>	<u>13 855 750</u>
Sum egenkapital	2	<u>100 962 124</u>	<u>71 085 925</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	6 738	15 657
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 738</u>	<u>15 657</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	375 068 283	354 668 283
Sum annen langsiktig gjeld		<u>375 068 283</u>	<u>354 668 283</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	55 233
Betalbar skatt	5	3 581 692	3 588 600
Annen kortsiktig gjeld	4	18 874 145	64 206 576
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 455 837</u>	<u>67 850 409</u>
Sum gjeld		<u>397 530 858</u>	<u>422 534 349</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>498 492 982</u>	<u>493 620 273</u>
Ski Næringspark AS		Side 4	



Balanse

Ski Næringspark AS

Oslo, 26.04.2022

Ragnar Horn
styrets leder

Eirik Thrygg
styremedlem

Karl Erik Navestad
daglig leder

Birthe Helén Smedsrud Skeid
styremedlem

Jennifer Joaquin Lamson
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små selskaper.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektene inntektsføres når de er opptjent, det vil si når varen er levert eller når tjenesten er utført. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Andre omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Skatt

Skattekostnadene sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, føres mot egenkapitalen. Skattekostnader består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endringer i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatte fordeler er presentert netto i balansen.

Konsernkontosystem

Selskapet er deltaker i konsernkontosystem. Saldo på deltakerkontoen er klassifisert som konsernintern fordring/gjeld mot selskapet som har og disponerer hovedkonsernkontoen. Renter blir klassifisert som finansinntekter/-kostnader fra samme konsern.

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og mindre investeringer i deltaker lignende selskaper, hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er klassifisert som anleggsmidler og er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene er nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

**Note 2 Egenkapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Fond for vurderings- forskjeller	Annen opptjent egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2020	1 857 460	55 372 714	3 136 621	10 719 130	71 085 925
Årsresultat				29 876 199	29 876 199
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 857 460	55 372 714	3 136 621	40 595 329	100 962 124

Note 3 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i Ski Næringspark AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	187 746	10,00	1 857 460
Sum	187 746		1 857 460

Vedtektsbestemmelser om stemmerett følger de til enhver tid gjeldende regler i norsk aksjelovgivning.

Eierstruktur

De største aksjonærene pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Høegh Eiendom AS	129 066	69,5
Fjellbakke AS	46 464	25,0
OAK Management AS	4 123	2,2
RAHO AS	3 250	1,8
Karen Eugenie Høegh	2 843	1,5
Totalt antall aksjer	185 746	100,0

Konsernspiss er Høegh Eiendom Holding AS, Parkveien 55, Postboks 2416 Solli, 0201 Oslo.
Konsernregnskapene utleveres på denne adressen.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2021	2020
Fordring på selskap i samme konsern **/#	92 462 206	98 487 831
Gjeld til selskap i samme konsern*/#/**	17 489 626	62 275 695
*Herav innestående fra deltagere i konsernkonto	17 216 626	61 827 295
**Herav utestående fra deltagere i konsernkonto	72 046 406	73 472 031
#Inklusive mottatt/avgitt konsernbidrag	20 415 800	25 015 800
	/273 000	/448 400
***Herav konsernintern rentekostnad til betaling	0	0



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 641 752	3 687 248
Endring i utsatt skatt	-8 919	8 016
Skattekostnad ordinært resultat	3 632 833	3 695 264
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	33 509 032	14 414 394
Permanente forskjeller	-16 996 155	2 382 257
Endring i midlertidige forskjeller	40 542	-36 434
Avgitt konsernbidrag	-273 000	-448 400
Skattepliktig inntekt	16 280 418	16 311 816
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-849 724	-1 816 228
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-60 060	-98 648
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 491 476	5 503 476
Sum betalbar skatt i balansen	3 581 692	3 588 600

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

	2021	2020	Endring
Andre forskjeller	30 625	71 167	40 542
Sum	30 625	71 167	40 542
Grunnlag for utsatt skatt	30 625	71 167	40 542
Utsatt skatt (22 %)	6 738	15 657	8 919

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma Datterselskaper:	Anskaffelses tidspunkt	Stemme og eierandel	Ansk.kost	Balansført verdi
Ski Næringspark Tomter AS	12.06.2008	100 %	8 846 841	9 006 465
Ski Logistikkpark 5 AS	19.08.2009	100 %	3 885 183	10 874 236
Glynitveien 11 AS	19.08.2009	100 %	5 646 826	7 605 200
Ö Drømtorp AS	14.12.2011	100 %	112 000	445 814
Drømtorp AS	21.06.2018	100 %	186 778 193	255 246 267
Ski Øst AS	11.07.2008	64 %	40 998 441	40 949 542
Haglundveien Utvikling AS	01.07.2021	52 %	29 709 424	22 411 404
Sum datterselskap			275 976 908	346 538 928

Tilknyttet selskaper:	Anskaffelses tidspunkt	Stemme og eierandel	Ansk.kost	Balansført verdi
Ski Skolebygg AS	01.12.2006	32,00 %	331 160	331 160
Ski Skolebygg KS	24.08.2006	28,80 %	12 852 540	12 852 540
Sum tilknyttede selskaper			13 183 700	13 183 700



Note 7 Andre langsiktige fordringer

	2021	2020
Fordringer til selskaper i samme konsern*	40 130 659	31 760 481

*Lån til selskaper i samme konsern er avdragsfritt og forfaller til betaling 31.12.2025.

Note 8 Annen langsiktig gjeld, panstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	375 068 283	354 668 283

Selskapet er finansiert med en trekkramme. Lånene er benyttet til finansiering av mor- og datterselskaper, og eiendommer i datterselskapene med total bokført verdi NOK 456 104 141 er stilt som sikkerhet for lånene.

Trekkramme på NOK 195 000 000 i Nordea med saldo NOK 109 268 283. Innfrielsesdatoen for trekkrammen er 30.05.2022. Nordea har 1. prioritets pant i datterselskapet Drømtorp AS.

Gjeldsbrevlån på NOK 265 800 000. innfrielsesdato 30.05.2022. Nordea har 1.prioritetspant i datterselskapet Drømtorp AS.

Selskapet har inngått følgende rentebytteavtaler (internavtale med Höegh Eiendom AS som motpart): NOK 100 000 000 med utløp 05.07.2030, fastrente 0,98%.

Selskapet har også inngått en rentebytteavtale med Handelsbanken med fastrente på 2,461% på NOK 100 000 000 som starter 05.01.2021 og har utløp 05.10.2028.

Note 9 Revisor og godtgjørelse

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 72 500. Selskapet har ingen egne ansatte. Drift og administrasjon utføres av Höegh Eiendomsselskap AS. Det er ikke utbetalt honorar i 2021 til daglig leder, men avsatt kr 57 050 i styre honorar. Det er heller ikke gitt lån til ledende personer og andelseiere.

Note 10 Covid-19

COVID-19 viruset har, siden utbruddet i Norge i 2020, påvirket hele samfunnet med blant annet restriksjoner på reising innlands og utenlands, karantene, isolasjon og hjemmekontor for mange. Nasjonalt og internasjonalt marked har siden mars 2020 og frem til nå vært veldig usikkert. Eiendomsbransjen opplever dog at det er likviditet i transaksjonsmarkedet og god etterspørsel etter lokaler. Administrasjonen har løpende gjennom 2021 og frem til avleggelsen av årsregnskapet gjort analyser av situasjonen, og iverksatt tiltak for å sikre god drift. Ski Næringspark AS har hatt tett dialog med sine leietakere om mulige løsninger der det har vært nødvendig. Ski Næringspark AS anses å ha god likviditet, og er godt rustet til videre drift.