



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 172 144
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyholmsgata 11
8005 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Vikdal for Arne Kjell Nyheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 825 837 | 1 401 362 |
| Annen driftsinntekt | | 5 452 399 | 7 030 954 |
| Sum inntekter | | 6 278 236 | 8 432 316 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 37 792 | 64 829 |
| Lønnskostnad | 4 | 2 438 669 | 3 016 892 |
| Avskrivning | 5 | 1 468 199 | 1 262 284 |
| Annen driftskostnad | 4 | 980 371 | 855 353 |
| Sum kostnader | | 4 925 031 | 5 199 358 |
| Driftsresultat | | 1 353 205 | 3 232 958 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | | 959 368 | 1 761 891 |
| Annen finansinntekt | | 69 107 | 38 017 |
| Sum finansinntekter | | 1 028 475 | 1 799 908 |
| Annen finanskostnad | 7 | 695 103 | 606 869 |
| Sum finanskostnader | | 695 103 | 606 869 |
| Netto finans | | 333 372 | 1 193 039 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 686 577 | 4 425 997 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 288 121 | 982 004 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 398 456 | 3 443 993 |
| Årsresultat | | 1 398 456 | 3 443 993 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 9 | | 2 000 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | 1 398 456 | 1 443 993 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 398 456 | 3 443 993 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | 769 970 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 769 970 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5 | 34 869 494 | 16 235 693 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 5 | 41 160 | 47 266 |
| Sum varige driftsmidler | | 34 910 654 | 16 282 959 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 6 701 278 | 6 701 278 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 6 701 278 | 6 701 278 |
| Sum anleggsmidler | | 41 611 932 | 23 754 207 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | | 37 792 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 429 288 | 58 859 |
| Andre fordringer | 2 | 2 930 676 | 2 413 692 |
| Sum fordringer | | 3 359 964 | 2 472 551 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 4 665 941 | 9 832 750 |
| Sum omløpsmidler | | 8 025 905 | 12 343 093 |
| SUM EIENDELER | | 49 637 837 | 36 097 300 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 14 723 803 | 13 764 095 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 723 803 | 13 764 095 |
| Sum egenkapital | | 17 223 803 | 16 264 095 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 1 859 069 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 859 069 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 28 778 817 | 16 913 291 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 28 778 817 | 16 913 291 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 637 886 | 16 913 291 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 16 216 | 89 666 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 229 954 | 218 802 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 529 978 | 2 611 446 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 776 148 | 2 919 914 |
| Sum gjeld | | 32 414 034 | 19 833 205 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 49 637 837 | 36 097 300 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 384558

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 172 144
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyholmsgata 11
8005 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Vikdal for Arne Kjell Nyheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 977 172 144
SKAGEN HOTELL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 825 837 | 1 401 362 |
| Annen driftsinntekt | | 5 452 399 | 7 030 954 |
| Sum inntekter | | 6 278 236 | 8 432 316 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 37 792 | 64 829 |
| Lønnskostnad | 4 | 2 438 669 | 3 016 892 |
| Avskrivning | 5 | 1 468 199 | 1 262 284 |
| Annen driftskostnad | 4 | 980 371 | 855 353 |
| Sum kostnader | | 4 925 031 | 5 199 358 |
| Driftsresultat | | 1 353 205 | 3 232 958 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | | 959 368 | 1 761 891 |
| Annen finansinntekt | | 69 107 | 38 017 |
| Sum finansinntekter | | 1 028 475 | 1 799 908 |
| Annen finanskostnad | 7 | 695 103 | 606 869 |
| Sum finanskostnader | | 695 103 | 606 869 |
| Netto finans | | 333 372 | 1 193 039 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 288 121 | 982 004 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 398 456 | 3 443 993 |
| Årsresultat | | 1 398 456 | 3 443 993 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 9 | | 2 000 000 |
| Overføringer annen egenkapital | 9 | 1 398 456 | 1 443 993 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 398 456 | 3 443 993 |



Organisasjonsnr: 977 172 144
SKAGEN HOTELL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 769 970
Sum immaterielle eiendeler 769 970

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5 34 869 494 16 235 693
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 5 41 160 47 266
Sum varige driftsmidler 34 910 654 16 282 959

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 6 701 278 6 701 278
Sum finansielle anleggsmidler 6 701 278 6 701 278

Sum anleggsmidler 41 611 932 23 754 207

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 37 792

Fordringer

Kundefordringer 429 288 58 859
Andre fordringer 2 2 930 676 2 413 692
Sum fordringer 3 359 964 2 472 551

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 4 665 941 9 832 750

Sum omløpsmidler 8 025 905 12 343 093

SUM EIENDELER 49 637 837 36 097 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 2 500 000 2 500 000
Sum innskutt egenkapital 2 500 000 2 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 14 723 803 13 764 095



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 14 723 803 | 13 764 095 |
| Sum egenkapital | | 17 223 803 | 16 264 095 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 1 859 069 | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 1 859 069 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 28 778 817 | 16 913 291 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 28 778 817 | 16 913 291 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 637 886 | 16 913 291 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 16 216 | 89 666 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 229 954 | 218 802 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 529 978 | 2 611 446 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 776 148 | 2 919 914 |
| Sum gjeld | | 32 414 034 | 19 833 205 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 49 637 837 | 36 097 300 |



Organisasjonsnr: 977 172 144
SKAGEN HOTELL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 2500.00 | 1000.00 | 2500000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Arne Kjell Nyheim | 625.00 | 25.00% | Ordinære aksjer |
| Ole Julius Støver | 625.00 | 25.00% | Ordinære aksjer |
| Tor-Arne Aga | 625.00 | 25.00% | Ordinære aksjer |
| Elektro AS | 625.00 | 25.00% | Ordinære aksjer |
| Sum | Sum antall | Sum eierandel | |
| | 2500.00 | 100.00% | |

Note

4

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 1980921.00 | 2690427.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 158437.00 | 243636.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 266500.00 | 53483.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 225.00 | 29346.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 2406083.00 | 3016892.00 |

Note

Ytelser til ledende personer



Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Daglig leder | 1006433.00 | | 208145.00 |
| Styret | 60000.00 | | |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| | 1066433.00 | | 208145.00 |

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 44000.00 | 50250.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 40870.00 | 30600.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 84870.00 | 80850.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

3

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Skagen Hotell AS | 100.00% | 100.00% | 3234933.00 | 377344.00 |
| Nyholmsgata 15 AS | 100.00% | 100.00% | 2480005.00 | 276803.00 |

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Skagen Hotell Eiendom AS
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Skagen Hotell Eiendom AS | Nyholmsgata 11 8005 BODØ 1804 Bodø |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skagen Hotell Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skagen Hotell Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 31. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3158X-PHGG1-C2ZLC-1JHLW-S10S0-OJFHP



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-31 10:50:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3158X-PHHGT-C2ZLC-1JHLW-S1050-OJFHP

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>



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Kundefordringer | 360 000 | 0 |
| Andre fordringer | 2 419 280 | 2 369 638 |
| Sum | <u>2 779 280</u> | <u>2 369 638</u> |

Transaksjoner mellom datterselskaper

Skagen Hotell AS:

Husleieinntekt kr 4 925 000

Fee inntekt kr 781 837

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Ervervet | Kontor | Eier- andel | Stemme- andel | Resultat 2020 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|-------------------|------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Skagen Hotell AS | 10.02.1997 | Bodø | 100 % | 100 % | 377 344 | 3 234 933 | 3 753 657 |
| Nyholmsgata 15 AS | 31.03.2002 | Bodø | 100 % | 100 % | 276 803 | 2 480 005 | 2 947 620 |
| Sum | | | | | <u>654 147</u> | <u>5 714 938</u> | <u>6 701 277</u> |

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Skagen Hotell Eiendom AS

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| <i>Lønnskostnader</i> | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 1 980 921 | 2 690 427 |
| Arbeidsgiveravgift | 158 437 | 243 636 |
| Pensjonskostnader | 266 500 | 53 483 |
| Andre ytelser | 225 | 29 346 |
| Sum | <u>2 406 083</u> | <u>3 016 892</u> |

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Ytelser til ledende personer

| | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|--------------|--------|
| Lønn | 1 006 433 | 60 000 |
| Bonuser inngår i lønn med kr | 170 000 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 38 145 | 0 |

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstillt kravene i denne loven.

| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Revisjon | 44 000 | 50 250 |
| Andre tjenester | 40 870 | 30 600 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger | Driftsløsøre | Anlegg under utførelse | Sum |
|-----------------------------|----------------------|--------------|---------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01.20 | 49 402 683 | 3 197 277 | 0 | 52 599 960 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 14 078 713 | 0 | 0 | 20 095 892 |
| Anskaffelseskost 31.12.20 | 63 481 396 | 3 197 277 | 0 | 72 695 852 |
| Akk.avskrivning 31.12.20 | -34 553 220 | -3 156 116 | 0 | -37 785 195 |
| Balanseført pr. 31.12.20 | 28 928 176 | 41 161 | 0 | 34 910 657 |
| Årets avskrivninger | 1 386 230 | 6 105 | 0 | 1 468 194 |
| Økonomisk levetid | 20 | 10 | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | |

Note 6 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|
| Årets skatteeffekt av endret skattesats | -84 036 | 34 999 |
| Årets skatteeffekt av endret skattesats | 361 882 | 982 004 |
| Årets totale skattekostnad | 277 846 | 1 017 003 |
| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2020 | 2019 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 1 686 577 | 4 425 997 |
| Permanente forskjeller | 4 174 | 37 657 |



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Resultatført konsernbidrag | -959 368 | -1 761 891 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 554 020 | -2 152 553 |
| Alminnelig inntekt | 1 285 403 | 549 210 |
| Skatt på alminnelig inntekt | 282 789 | 126 318 |
| Anvendt fremførbart underskudd | -2 244 771 | -2 311 101 |
| Mottatt konsernbidrag | 959 368 | 1 761 891 |
| Årets skattegrunnlag | 0 | 0 |

Oversikt over midlertidige forskjeller

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 9 121 183 | 9 344 344 |
| Gevinst- og tapskonto | 1 323 435 | 1 654 294 |
| Sum | 10 444 618 | 10 998 638 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -2 041 011 | -4 285 782 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 8 403 607 | 6 712 856 |

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)

| | |
|-----------|-----------|
| 1 848 794 | 1 543 957 |
|-----------|-----------|

Oversikt over permanente forskjeller

| | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------|
| Ikke fradagsberettigede representasjonskostnader | 0 | 33 657 |
| Andre ikke fradagsberettigede kostnader | 3 923 | 4 000 |
| Renteinntekt på tilbakebetalt skatt | 251 | 0 |
| Sum permanente forskjeller | 4 174 | 37 657 |

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat

| | 2020 | 2019 |
|---|---------|------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 223 161 | 2 232 969 |
| Gevinst- og tapskonto | 330 859 | -4 385 522 |
| Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget | 554 020 | -2 152 553 |

Note 7 - Fordringer og gjeld

| | | |
|--|------|-----------|
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 2020 | 2019 |
| | 0 | 7 248 551 |

| | | |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Gjeld sikret med pant | 2020 | 2019 |
| | -28 778 817 | -16 913 291 |

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Balanseført verdi pant | 2020 | 2019 |
| Varige driftsmidler | 34 910 654 | 16 282 959 |

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 32 120



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Pantsatte eiendeler er også stillet som sikkerhet for lån i Skagen Hotell AS som utgjør kr 2 397 662 per 31.12.20

Skagen Hotell Eiendom AS og datterselskapene, Nyholmmsgata 15 AS og Skagen Hotell AS, har felles registrering i merverdiavgiftsmanntallet og hefter solidarisk for skyldig merverdiavgift.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 2 500 | 1 000 | 2 500 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|---|-----------------|-----------|-------------|
| Arne Kjell Nyheim, Daglig leder / styremedlem | 625 | 25 % | 25 % |
| Ole Julius Støver, styremedlem | 625 | 25 % | 25 % |
| Tor-Arne Aga, Styrets leder | 625 | 25 % | 25 % |
| Elektro AS | 625 | 25 % | 25 % |
| Sum | 2 500 | 100 % | 100 % |

Note 9 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|--------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.20 | 2 500 000 | 13 764 095 | 16 264 095 |
| Årsresultat | 0 | 1 398 456 | 1 398 456 |
| Andre endringer | 0 | -438 748 | -438 748 |
| Egenkapital 31.12.20 | 2 500 000 | 14 723 803 | 17 223 803 |

Andre endringer gjelder effekt av fusjon av Prinsensgate 102 AS pr 31.12.2020.