



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 491 344  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PORTAL SKØYEN AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Aider Accounting AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		31 792 224	31 716 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 792 224</b>	<b>31 716 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	3 327 000	3 130 400
Annen driftskostnad	2	9 422 852	8 500 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 749 852</b>	<b>11 630 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 042 372</b>	<b>20 086 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 152 523	3 331 188
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		132 055	
Annen renteinntekt			1 352 593
Annen finansinntekt		6 241	10 473
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 290 819</b>	<b>4 694 254</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	6 500 000	14 961 790
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 547 274	9 894 425
Annen rentekostnad			4 538 817
Annen finanskostnad		41 200	9 564
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 088 474</b>	<b>29 404 597</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 797 654</b>	<b>-24 710 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-755 282</b>	<b>-4 624 094</b>
Skattekostnad på resultat	4	547 790	1 558 246
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-1 303 072	-6 182 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	10 319 616	10 867 406
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 319 616</b>	<b>10 867 406</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	540 320 631	534 710 021
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>540 320 631</b>	<b>534 710 021</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	66 250 000	72 750 000
Lån til foretak i samme konsern		4 000 000	
Andre langsiktige fordringer	6	8 051 056	8 971 076
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 301 056</b>	<b>81 721 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>628 941 303</b>	<b>627 298 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		663 899	44 586
Andre kortsiktige fordringer	6	1 033 218	614 393
Konsernfordringer		1 152 523	3 331 188
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 849 640</b>	<b>3 990 167</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 054 115	2 913 675
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 054 115</b>	<b>2 913 675</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 903 755</b>	<b>6 903 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>637 845 058</b>	<b>634 202 345</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 350 000	1 350 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	361 180 000	361 180 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>362 530 000</b>	<b>362 530 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	4 838 117	6 141 190
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 838 117</b>	<b>6 141 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>367 368 117</b>	<b>368 671 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	263 500 000	265 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>263 500 000</b>	<b>265 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>263 500 000</b>	<b>265 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 539 604	141 155
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		4 437 337	390 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 976 940</b>	<b>531 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 476 940</b>	<b>265 531 155</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>637 845 058</b>	<b>634 202 345</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 324495

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 491 344  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PORTAL SKØYEN AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap 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: Aider Accounting AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 12.03.2024

---

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: 921 491 344  
PORTAL SKØYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		31 792 224	31 716 941
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 792 224</b>	<b>31 716 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	3 327 000	3 130 400
Annen driftskostnad	2	9 422 852	8 500 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 749 852</b>	<b>11 630 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 042 372</b>	<b>20 086 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 152 523	3 331 188
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		132 055	
Annen renteinntekt			1 352 593
Annen finansinntekt		6 241	10 473
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 290 819</b>	<b>4 694 254</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	6 500 000	14 961 790
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 547 274	9 894 425
Annen rentekostnad			4 538 817
Annen finanskostnad		41 200	9 564
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 088 474</b>	<b>29 404 597</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 797 654</b>	<b>-24 710 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-755 282	-4 624 094
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 790</b>	<b>1 558 246</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-1 303 072	-6 182 340



Sum overføringer og  
disponeringer

-1 303 072

-6 182 340



Organisasjonsnr: 921 491 344  
PORTAL SKØYEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	10 319 616	10 867 406
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 319 616</b>	<b>10 867 406</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	540 320 631	534 710 021
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>540 320 631</b>	<b>534 710 021</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	66 250 000	72 750 000
Lån til foretak i samme konsern		4 000 000	
Andre langsiktige fordringer	6	8 051 056	8 971 076
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 301 056</b>	<b>81 721 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>628 941 303</b>	<b>627 298 503</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		663 899	44 586
Andre kortsiktige fordringer	6	1 033 218	614 393
Konsernfordringer		1 152 523	3 331 188
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 849 640</b>	<b>3 990 167</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 054 115	2 913 675
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 054 115</b>	<b>2 913 675</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 903 755</b>	<b>6 903 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>637 845 058</b>	<b>634 202 345</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 350 000	1 350 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	361 180 000	361 180 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>362 530 000</b>	<b>362 530 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	4 838 117	6 141 190
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 838 117</b>	<b>6 141 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>367 368 117</b>	<b>368 671 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	263 500 000	265 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>263 500 000</b>	<b>265 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>263 500 000</b>	<b>265 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 539 604	141 155
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		4 437 337	390 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 976 940</b>	<b>531 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 476 940</b>	<b>265 531 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>637 845 058</b>	<b>634 202 345</b>



Organisasjonsnr: 921 491 344  
PORTAL SKØYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

# Årsregnskap 2023 Portal Skøyen AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 921 491 344**



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## Resultatregnskap Portal Skøyen AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekt		31 792 224	31 716 941
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>31 792 224</b>	<b>31 716 941</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	3 327 000	3 130 400
Annen driftskostnad	2	9 422 852	8 500 291
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 749 852</b>	<b>11 630 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 042 372</b>	<b>20 086 249</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 152 523	3 331 188
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		132 055	0
Annen renteinntekt		0	1 352 593
Annen finansinntekt		6 241	10 473
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-6 500 000	-14 961 790
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 547 274	-9 894 425
Annen rentekostnad		0	-4 538 817
Annen finanskostnad		-41 200	-9 564
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-19 797 654</b>	<b>-24 710 343</b>
Resultat før skattekostnad		-755 282	-4 624 094
Skattekostnad på resultat	4	-547 790	-1 558 246
<b>Resultat</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		-1 303 072	-6 182 340
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 303 072</b>	<b>-6 182 340</b>



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## Balanse Portal Skøyen AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	10 319 616	10 867 406
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 319 616</b>	<b>10 867 406</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	540 320 631	534 710 021
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>540 320 631</b>	<b>534 710 021</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	3	66 250 000	72 750 000
Lån til foretak i samme konsern		4 000 000	0
Andre langsiktige fordringer	6	8 051 056	8 971 076
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 301 056</b>	<b>81 721 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>628 941 303</b>	<b>627 298 503</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		663 899	44 586
Andre kortsiktige fordringer	6	1 033 218	614 393
Konsernfordringer		1 152 523	3 331 188
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 849 640</b>	<b>3 990 167</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 054 115	2 913 675
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 903 755</b>	<b>6 903 842</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>637 845 058</b>	<b>634 202 345</b>



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## Balanse Portal Skøyen AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 350 000	1 350 000
Overkurs	5	361 180 000	361 180 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>362 530 000</b>	<b>362 530 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	4 838 117	6 141 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 838 117</b>	<b>6 141 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>367 368 117</b>	<b>368 671 190</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	263 500 000	265 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>263 500 000</b>	<b>265 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 539 604	141 155
Annen kortsiktig gjeld		4 437 337	390 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 976 940</b>	<b>531 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>270 476 940</b>	<b>265 531 155</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>637 845 058</b>	<b>634 202 345</b>

Oslo, 08.03.2024  
Styret i Portal Skøyen AS

DocuSigned by:  
*Allan Strand Olesen*  
2DE06627A01940E...

Allan Strand Olesen  
Styremedlem

DocuSigned by:  
*David Christopher Neil*  
BEC00DA338404FD...

David Christopher Neil  
Styreleder

DocuSigned by:  
*Daniel Hans Görän Tallqvist*  
7991065A9F374AA...

Daniel Hans Görän Tallqvist  
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

### FORDRINGER

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



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## Note 1 Anleggsmidler

	GOODWILL	BYGNINGER	TOMTER	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	-17 482 740	148 410 195	413 161 406	544 088 861
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		8 937 610		8 937 610
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>-17 482 740</b>	<b>157 347 805</b>	<b>413 161 406</b>	<b>553 026 470</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	-5 326 155	18 031 994		12 705 839
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>-12 156 585</b>	<b>139 315 811</b>	<b>413 161 406</b>	<b>540 320 631</b>
Årets ordinære avskrivninger	-1 065 200	4 392 200		3 327 000
Økonomisk levetid	10-82 år	9-82 år		

Negativ goodwill (skattegoodwill) oppstått ved fusjon avskrives lineært over en lengre periode enn 10 år da den har direkte tilknytning til merverdi på bygninger og avskrives således i takt med disse.

Eiendommene Drammensveien 211 (0301-6/27) og Drammensveien 213 (0301-6/355) er stilt som 1. prioritets sikkerhet for Gnnor Cp Open Ended Holding I AS sitt lån i Swedbank. Pantdokumentet er på NOK 400 000 000.

## Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån, sikkerhetsstillelser mm.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

## Note 3 Investering i datterselskap

KONTOR-KOMMUNE	EIER-ANDEL	ANSKAFFESES KOST	BALANSEFØRT VERDI	EGENKAPITAL	RESULTAT
<b>DATTERSELSKAP</b>					
Gasolin Maritim AS	100,0%	87 711 790	66 250 000	33 583 399	763 276
<b>Sum</b>		<b>87 711 790</b>	<b>66 250 000</b>	<b>33 583 399</b>	<b>763 276</b>

Som følge av verdifall på eiendom i underliggende datterselskap er aksjene nedskrevet slik at balanseført verdi gjenspeiler estimert virkelig verdi på aksjene per 31.12.2023.

Aksjer i datterselskap med underliggende eiendom er stilt som 1. prioritets pant for Gnnor Cp Open Ended Holding I AS sitt lån i Swedbank.



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## Note 4 Skatt

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	547 790	1 558 246
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>547 790</b>	<b>1 558 246</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-755 282	-4 624 094
Permanente forskjeller	5 347 477	11 630 602
Endring i midlertidige forskjeller	12 238 525	-1 062 548
Mottatt konsernbidrag	1 152 523	3 331 188
Anvendelse av fremførbart underskudd	-17 983 243	-9 275 148
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-253 555	-732 861
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	253 555	732 861
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</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

	2023	2022	ENDRING
Varige driftsmidler	367 942 211	371 269 211	3 327 000
Andre forskjeller	59 551	8 971 076	8 911 525
<b>Sum</b>	<b>368 001 762</b>	<b>380 240 287</b>	<b>12 238 525</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-42 168 076	-60 151 319	-17 983 243
Andre midlertidige forskjeller	-372 741 032	-369 486 270	3 254 762
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-46 907 346</b>	<b>-49 397 301</b>	<b>-2 489 956</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-10 319 616</b>	<b>-10 867 406</b>	<b>-547 790</b>

Det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier tilknyttet eiendom tilført ved fusjon.

## Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2022	1 350 000	361 180 000	6 141 190	368 671 190
Årets resultat			-1 303 072	-1 303 072
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 350 000</b>	<b>361 180 000</b>	<b>4 838 117</b>	<b>367 368 117</b>

## Note 6 Fordringer og gjeld

	2023	2022
<b>FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR</b>		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	8 051 056	8 971 076
Lån til foretak i samme konsern	4 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>12 051 056</b>	<b>8 971 076</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR</b>		
Gjeld til foretak i samme konsern	263 500 000	265 000 000
<b>Sum</b>	<b>263 500 000</b>	<b>265 000 000</b>
Gjeld sikret ved pant	0	0
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:		
Drammensveien 211, 213 og 215	578 109 922	572 408 363
<b>Sum</b>	<b>578 109 922</b>	<b>572 408 363</b>



DocuSign Envelope ID: CF42BBDB-8BFF-4E93-9B6F-74CC5314468C

## **Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr. 1 350 000 består av 90 000 aksjer à kr. 15.

Alle aksjer er eid av morselskapet Gnnor Cp Open Ended Holding I AS. Konsernspiss er GNRE CPOE Holding S.à r.I med forretningsadresse 50, Grand Rue, 1660 Luxembourg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Portal Skøyen AS fås utlevert.

Aksjene er pantsatt som 1. prioritets sikkerhet for Gnnor Cp Open Ended Holding I AS sitt lån i Swedbank.



## Certificate Of Completion

Envelope Id: CF42BBDB8BFF4E939B6F74CC5314468C  
Subject: Complete with DocuSign: Portal Skøyen AS Årsregnskap 2023 - 08.03.24.pdf  
Contract ID (Document Management): 0  
Source Envelope:  
Document Pages: 8 Signatures: 3  
Certificate Pages: 2 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Mathias Benckert  
Jakobsbergsgatan 16  
Stockholm  
new city, Stockholm SE-111 44  
mathias.benckert@genesta.se  
IP Address: 81.224.90.220

## Record Tracking

Status: Original  
3/6/2024 3:02:10 PM  
Holder: Mathias Benckert  
mathias.benckert@genesta.se

Location: DocuSign

## Signer Events

Allan Strand Olesen  
Allan.Strand-Olesen@genesta.dk  
Partner

## Signature

DocuSigned by:  
*Allan Strand Olesen*  
2DE0B627A01940E...

## Timestamp

Sent: 3/8/2024 9:00:07 AM  
Viewed: 3/8/2024 11:40:58 AM  
Signed: 3/8/2024 11:41:07 AM

Genesta Property Nordic  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 87.49.45.168

## Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu  
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig  
n/2PSIGAES/SERVID02

## Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: MitID  
Transaction Unique ID: e4fc2832-a5fb-501c-8017-cc215982459a  
Country or Region of ID: DK  
Result: Passed  
Performed: 3/8/2024 11:40:47 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Daniel Tallqvist  
daniel.tallqvist@genesta.se  
Manager

DocuSigned by:  
*Daniel Tallqvist*  
7991065A5F374AA...

Sent: 3/8/2024 9:00:08 AM  
Viewed: 3/8/2024 9:01:08 AM  
Signed: 3/8/2024 9:01:22 AM

Genesta Property Nordic  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 43.249.66.4

## Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu  
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig  
n/2PSIGAES/SERVID02

## Authentication Details



## Signer Events

## Signature

## Timestamp

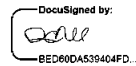
### Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 9caf18ba-6505-561e-81f9-e5d1e0a4c85a  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/8/2024 9:00:54 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

David Neil  
david.neil@genesta.se  
Manager  
Genesta



Sent: 3/8/2024 9:00:08 AM  
Viewed: 3/8/2024 9:23:28 AM  
Signed: 3/8/2024 9:23:39 AM

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 146.247.171.190

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig-n/2PSIGAES/SERVID02>  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 69c50691-f038-5dc8-bdef-4773d6095773  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/8/2024 9:23:04 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

## In Person Signer Events

## Signature

## Timestamp

## Editor Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Agent Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Intermediary Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Certified Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Carbon Copy Events

## Status

## Timestamp

## Witness Events

## Signature

## Timestamp

## Notary Events

## Signature

## Timestamp

## Envelope Summary Events

## Status

## Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted
Certified Delivered	Security Checked
Signing Complete	Security Checked
Completed	Security Checked

3/8/2024 9:00:09 AM  
3/8/2024 9:23:28 AM  
3/8/2024 9:23:39 AM  
3/8/2024 11:41:07 AM

## Payment Events

## Status

## Timestamps



# Deloitte.

Deloitte AS  
Markensgate 32, 2. etasje  
NO-4612 Kristiansand  
Norway

+47 38 12 27 22  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Portal Skøyen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portal Skøyen AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: C77GP-62XEO-LOMXI-5SVFO-1TUEJ-7KWTN



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Portal Skøyen AS

- 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 intern 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 regnskapsestimaterne 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 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 08.03.2024  
Deloitte AS

**Olav Kr Stokkenes**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CY7GP-62XEO-LOMXI-5SVFO-1TUEJ-7KWTN



# 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."

## Olav Kristian Stokkenes

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2172978

IP: 217.173.xxx.xxx

2024-03-08 11:30:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CY7GP-62XEO-LOMXI-55VFO-1TUEJ-7KWTN

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/validator>