



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 054 152
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTALEN HOTELL AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 999 996	19 580 008
Sum inntekter		9 999 996	19 580 008
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 093 163	10 402 044
Annen driftskostnad	2,8	2 770 212	918 538
Sum kostnader		14 863 375	11 320 582
Driftsresultat		-4 863 379	8 259 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		164 225	52 319
Sum finansinntekter		164 225	52 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	2 221 590	2 413 413
Annen finanskostnad		329 086	1 771
Sum finanskostnader		2 550 676	2 415 184
Netto finans		-2 386 451	-2 362 865
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 249 830	5 896 561
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 581 957	1 297 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 667 873	4 599 317
Årsresultat	5	-5 667 873	4 599 317
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 667 873	4 599 317
Sum overføringer og disponeringer		-5 667 873	4 599 317



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		240 369 901	249 057 903
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 150 189	16 780 522
Sum varige driftsmidler	3	251 520 090	265 838 425
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		251 520 090	265 838 425
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		377 082	
Andre fordringer		122 954	562 619
Konsernfordringer	6,7	1 613 529	7 272 831
Sum fordringer		2 113 565	7 835 450
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 297 547	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 297 547	
Sum omløpsmidler		9 411 112	7 835 450
SUM EIENDELER		260 931 202	273 673 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	60 960 600	60 960 600
Overkurs		121 650 264	121 650 264
Annen innskutt egenkapital		4 266 000	4 266 000
Sum innskutt egenkapital		186 876 864	186 876 864
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 820 860	9 488 733
Sum opptjent egenkapital		3 820 860	9 488 733
Sum egenkapital	5	190 697 724	196 365 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 297 583	3 879 540
Sum avsetninger for forpliktelser		2 297 583	3 879 540
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	67 561 105	56 349 204
Sum annen langsiktig gjeld		67 561 105	56 349 204
Sum langsiktig gjeld		69 858 688	60 228 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 848	
Skyldige offentlige avgifter		252 304	831 058
Kortsiktig konserngjeld			14 123 951
Annen kortsiktig gjeld		89 639	2 124 525
Sum kortsiktig gjeld		374 791	17 079 534
Sum gjeld		70 233 479	77 308 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 931 203	273 673 875



Portalen Hotell AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Endresen, Ellen Christine	BANKID_MOBILE	2021-02-10 09:09 GMT+1
Lindaas, Sveinung	BANKID_MOBILE	2021-02-10 11:09 GMT+1
Nergaard, Truls	BANKID_MOBILE	2021-02-10 18:35 GMT+1

This document package contains:

- Front 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.

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Portalen Hotell AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekt		9 999 996	19 580 008
Sum driftsinntekter		9 999 996	19 580 008
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	12 093 163	10 402 044
Honorarer	2	54 676	0
Administrasjonskostnader	8	2 356 047	395 303
Løpende driftskostnader		270 959	275 585
Vedlikeholdskostnader		8 060	80 742
Utleie/markeds kostnader		18 500	0
Annen driftskostnad		61 970	166 908
Sum driftskostnader		14 863 375	11 320 583
Driftsresultat		-4 863 379	8 259 425
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		164 225	52 319
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-2 221 271	-2 413 413
Annen rentekostnad		-329 405	-1 771
Netto finansresultat		-2 386 451	-2 362 865
Resultat før skattekostnad		-7 249 830	5 896 561
Skattekostnad	7	-1 581 957	1 297 244
Ordinært resultat		-5 667 874	4 599 317
ÅRSRESULTAT	5	-5 667 874	4 599 317
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		5 667 874	-4 599 317
Sum overføringer		5 667 874	-4 599 317



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



Portalen Hotell AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		27 183 977	27 183 977
Bygninger og annen fast eiendom		213 185 924	221 873 926
Inventar		11 150 189	16 780 522
Sum varige driftsmidler	3	251 520 090	265 838 425
Sum anleggsmidler		251 520 090	265 838 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		377 082	0
Fordring på konsernselskap	6,7	1 613 529	7 272 831
Andre fordringer		122 954	562 619
Sum Fordringer		2 113 566	7 835 450
Bankinnskudd		7 297 547	0
Sum omløpsmidler		9 411 112	7 835 450
SUM EIENDELER		260 931 202	273 673 875



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



Portalen Hotell AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

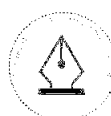
	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	60 960 600	60 960 600
Overkurs		121 650 264	121 650 264
Annen innskutt egenkapital		4 266 000	4 266 000
Sum innskutt egenkapital		186 876 864	186 876 864
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 820 860	9 488 733
Sum opptjent egenkapital		3 820 860	9 488 733
Sum egenkapital	5	190 697 724	196 365 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 297 583	3 879 540
Gjeld til foretak i samme konsern	6	67 561 105	56 349 204
Sum langsiktig gjeld		69 858 688	60 228 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 848	0
Offentlige avgifter		252 304	831 058
Konserngjeld	6	0	14 123 951
Annen kortsiktig gjeld		89 639	2 124 525
Sum kortsiktig gjeld		374 790	17 079 534
Sum Gjeld		70 233 478	77 308 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 931 202	273 673 875

Lysaker, 10. februar 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

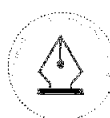
Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751

Portalen Hotell AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

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 og lignende 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. Kostnader ifbm utleiehonorer periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige 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.



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	20 124	11 980
Sum	20 124	11 980

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Teknisk	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	27 183 977	169 150 198	62 340 815	27 967 528	286 642 518
Tilgang/ -Avgang		-1 624 375	-600 797		-2 225 172
Anskaffelseskost 31.12	27 183 977	167 525 823	61 740 018	27 967 528	284 417 346
Akk. avskrivninger 01.01	-	3 383 010	6 234 077	11 187 006	20 804 093
Årets av- og nedskrivninger		3 350 516	3 112 314	5 630 333	12 093 163
Akk. avskr. 31.12	-	6 733 526	9 346 391	16 817 339	32 897 256
Bokført verdi pr. 31.12	27 183 977	160 792 297	52 393 627	11 150 189	251 520 090
Økonomisk levetid		Inntil 50 år	Inntil 20 år	Inntil 10 år	
Avskrivningsplan		lineær	lineær	lineær	

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	45 000	1 354,68	60 960 600
Sum	45 000		60 960 600

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:			
SEN Holding AS	45 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	45 000	100 %	100 %

Selskapet ble solgt fra OBOS Eiendom AS til SEN Holding AS 6. mars i år. Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand Eiendomsfond Norge KS som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	60 960 600	121 650 264	4 266 000	9 488 733	196 365 597
Årets resultat				-5 667 874	-5 667 874
Egenkapital 31.12	60 960 600	121 650 264	4 266 000	3 820 860	190 697 724

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig fordring		Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Morselskap	1 613 529	7 272 831	-	14 123 951	67 561 105	56 349 204
Sum	1 613 529	7 272 831	-	14 123 951	67 561 105	56 349 204

Konsernfordringer og- gjeld 31.12.19 var imot forrige eiers konsernstruktur.

Selskapet hadde ikke egen bankkonto 31.12.19. Kortsiktig fordring i 2019 var saldo på konsernkonto.

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

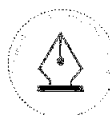
Langsiktig lån forrentes årlig med 4,1 % som er gjenstand for årlig regulering.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 581 957	1 297 244
Skattekostnad ordinært resultat	-1 581 957	1 297 244

Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-7 249 830	5 896 561
Permanente forskjeller	59 112	
Endring midlertidige forskjeller	-2 462 347	-5 896 561
Årets skattegrunnlag	-9 653 065	-
Fremført underskudd	9 653 065	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Driftsmidler	20 203 276	17 740 929	2 462 347
Fremførbart underskudd	-9 759 721	-106 656	-9 653 065
Sum	10 443 555	17 634 273	-7 190 718
Utsatt skatt	2 297 583	3 879 540	1 581 957



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Kjøp av tjenester	2 238 654	
Renter på mellomværende, kostnad	2 221 271	2 413 413

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS.
Renter på konsernlån var i 2019 mot forrige eiers konsernstruktur.

Note 9 Presisering om usikkerhet og fremtidsutsikter

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset for eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittisiko.

Selskapets eiendom leies ut til hotellvirksomhet. Driften av hotellet har vært stengt i flere måneder i løpet av året og inntektene har blitt påvirket av Covid-19 i stor grad. Selskapet har hatt avtale med leietager om en årlig minimumsleie på 10 millioner for 2020. Likviditeten har blitt påvirket, og dersom det skulle bli behov for tilførsel av likviditet vil morselskapet tilføre kapital i form av lån eller egenkapital. Leietager forventer økte leieinntekter i 2021 basert på at driften av hotellet gradvis vender tilbake til normalen.

Utover omtalt ovenfor, har vi ingen indikasjoner på at det foreligger forhold som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2020. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men er i 2020 og på kort sikt påvirket av utbruddet av Covid-19.



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

Document ID:
1C39A79FA5174AFB880C2F8A24455751



Til generalforsamlingen i Portalen Hotell AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Portalen Hotell AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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.

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 - Portalen Hotell AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 10. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-02-10 12:55

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.