



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 510 968
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

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: Øystein Grini
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		21 661 099	19 975 418
Sum inntekter		21 661 099	19 975 418
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	4 951 122	4 592 932
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	7	1 599 433	979 867
Sum kostnader		6 550 555	5 572 799
Driftsresultat		15 110 544	14 402 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	8	47 886	92 675
Sum finansinntekter		47 886	92 675
Finanskostnader	9	8 745 080	9 509 669
Sum finanskostnader		8 745 080	9 509 669
Netto finans		-8 697 195	-9 416 994
Ordinært resultat før skattekostnad		6 413 349	4 985 625
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 188 832	345 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 224 517	4 640 532
Årsresultat		5 224 517	4 640 532
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 224 517	4 640 532
Totalresultat		5 224 517	4 640 532
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		3 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		2 224 517	4 640 532
Sum overføringer og disponeringer		5 224 517	4 640 532



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		12 951 216	13 089 946
Sum immaterielle eiendeler		12 951 216	13 089 946
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	233 600 833	239 513 964
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	89 620	140 832
Sum varige driftsmidler		233 690 453	239 654 796
Sum anleggsmidler		246 641 669	252 744 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		54 668	522 954
Sum fordringer		54 668	522 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 423 056	2 582 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 056	2 582 320
Sum omløpsmidler		4 477 724	3 105 275
SUM EIENDELER		251 119 393	255 850 017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 520 000	1 520 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs		2 031 000	2 031 000
Annen innskutt egenkapital		505 000	505 000
Sum innskutt egenkapital		4 056 000	4 056 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 325 606	35 101 089
Sum opptjent egenkapital		29 325 606	35 101 089
Sum egenkapital	4	33 381 606	39 157 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 164 725	15 370 484
Sum avsetninger for forpliktelser		15 164 725	15 370 484
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 800 000	197 600 000
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld		192 800 000	197 600 000
Sum langsiktig gjeld		207 964 725	212 970 484
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 537	94 886
Betalbar skatt	5	1 394 591	950 304
Skyldig offentlige avgifter			30 603
Utbytte		4 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	10		
Påløpte renter		1 749 348	2 016 714
Annen kortsiktig gjeld		2 329 586	629 936
Sum kortsiktig gjeld		9 773 062	3 722 444
Sum gjeld		217 737 787	216 692 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 119 393	255 850 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 451057

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 510 968
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

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: Øystein Grini
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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 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, 06.07.2021

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: 997 510 968
SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		21 661 099	19 975 418
Sum inntekter		21 661 099	19 975 418
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	4 951 122	4 592 932
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	7	1 599 433	979 867
Sum kostnader		6 550 555	5 572 799
Driftsresultat		15 110 544	14 402 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	8	47 886	92 675
Sum finansinntekter		47 886	92 675
Finanskostnader	9	8 745 080	9 509 669
Sum finanskostnader		8 745 080	9 509 669
Netto finans		-8 697 195	-9 416 994
Ordinært resultat før skattekostnad		6 413 349	4 985 625
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 188 832	345 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 224 517	4 640 532
Årsresultat		5 224 517	4 640 532
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 224 517	4 640 532
Totalresultat		5 224 517	4 640 532
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		3 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		2 224 517	4 640 532
Sum overføringer og disponeringer		5 224 517	4 640 532



Organisasjonsnr: 997 510 968
SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Goodwill 12 951 216 13 089 946
Sum immaterielle eiendeler 12 951 216 13 089 946

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 3 233 600 833 239 513 964
Maskiner og anlegg 3
Skip og flytende
installasjoner 3
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 3 89 620 140 832
Sum varige driftsmidler 233 690 453 239 654 796

Sum anleggsmidler 246 641 669 252 744 742

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 54 668 522 954
Sum fordringer 54 668 522 954

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 4 423 056 2 582 320
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 423 056 2 582 320

Sum omløpsmidler 4 477 724 3 105 275

SUM EIENDELER 251 119 393 255 850 017

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 1 520 000 1 520 000
Overkurs 2 031 000 2 031 000
Annen innskutt egenkapital 505 000 505 000
Sum innskutt egenkapital 4 056 000 4 056 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		29 325 606	35 101 089
Sum opptjent egenkapital		29 325 606	35 101 089
Sum egenkapital	4	33 381 606	39 157 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	15 164 725	15 370 484
Sum avsetninger for forpliktelser		15 164 725	15 370 484
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 800 000	197 600 000
Langsiktig konserngjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld		192 800 000	197 600 000
Sum langsiktig gjeld		207 964 725	212 970 484
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 537	94 886
Betalbar skatt	5	1 394 591	950 304
Skyldig offentlige avgifter			30 603
Utbytte		4 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	10		
Påløpte renter		1 749 348	2 016 714
Annen kortsiktig gjeld		2 329 586	629 936
Sum kortsiktig gjeld		9 773 062	3 722 444
Sum gjeld		217 737 787	216 692 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 119 393	255 850 017



Organisasjonsnr: 997 510 968
SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	15200.00	100.00	1520000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
LØREN HOLDING AS	2280.00	15.00%	Ordinære aksjer
PB INVEST AS	2280.00	15.00%	Ordinære aksjer
OTTERLEI GROUP AS	2220.00	14.61%	Ordinære aksjer
FAEIENDOM AS	1460.00	9.61%	Ordinære aksjer
MIDTSTØL AS	988.00	6.50%	Ordinære aksjer
ARIUS AS	770.00	5.07%	Ordinære aksjer
BREKKE HOLDING ARENDAL AS	760.00	5.00%	Ordinære aksjer
KATJE AS	487.00	3.20%	Ordinære aksjer
TORVBYGGET AS	487.00	3.20%	Ordinære aksjer
HBT SUPPORT AS	456.00	3.00%	Ordinære aksjer
EGGERT AS	406.00	2.67%	Ordinære aksjer
FOKUS AS	406.00	2.67%	Ordinære aksjer
SKYFRI HOLDING AS	302.00	1.99%	Ordinære aksjer
MØRK STEIN RAGNVALD	300.00	1.97%	Ordinære aksjer
SINISTO AS	243.00	1.60%	Ordinære aksjer
SKEDSMO MEDISINSKE SENTER AS	243.00	1.60%	Ordinære aksjer
ANAX INVESTERING AS	228.00	1.50%	Ordinære aksjer
HANFA HOLDING AS	228.00	1.50%	Ordinære aksjer
INCO AS	228.00	1.50%	Ordinære aksjer
UNOR AS	228.00	1.50%	Ordinære aksjer
WESENBERG VERDISPAR AS	200.00	1.32%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	15200.00	100.00%

**Note**

4

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

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styreleder		25000.00	
Styremedlem 1		12500.00	
Styremedlem 2		12500.00	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
		50000.00	

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

1

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**Tilknyttet selskap/datterselskap**



berge lundal

Til generalforsamlingen i Sørlandet Kunnskapshavn AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sørlandet Kunnskapshavn 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 (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 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 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 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2020
Sørlandet Kunnskapshavn AS

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>.

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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signert

Eivind Lundal

statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

10.05.2021 10.23.36

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**ÅRSREGNSKAP
2020**

Sørlandet Kunnskapshavn AS

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VM7LW-VVN01-DMHB8-16A7V-XPLY

Forretningsfører

Pareto Business Management AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



Sørlandet Kunnskapshavn AS		Resultatregnskap	
	Noter	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekter	2	21 661 099	19 975 418
Andre inntekter		-	0
Sum driftsinntekter		21 661 099	19 975 418
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	4	-1 599 433	-979 867
Avskrivninger	9	-4 951 122	-4 592 933
Sum driftskostnader		-6 550 555	-5 572 800
Driftsresultat		15 110 544	14 402 619
Finansposter			
Renteinntekter		47 886	92 675
Rentekostnader		-8 745 080	-9 094 669
Andre finanskostnader		0	-415 000
Sum finansposter		-8 697 195	-9 416 994
Ordinært resultat før skattekostnad		6 413 349	4 985 624
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 188 832	-345 093
Årsresultat		5 224 518	4 640 531
Disponeringer			
Avsatt utbytte		4 000 000	-
Overført til/(fra) annen innskutt egenkapital		-	0
Tilleggsutbytte		7 000 000	0
Overført annen egenkapital		-5 775 482	4 640 531
Sum disponeringer	8	5 224 518	4 640 531

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VM7LW-VVN01-DMHB8-16A7V-XP1V



Sørlandet Kunnskapshavn AS		Balanse	
	Noter	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	10	12 951 216	13 089 946
Badwill	10	-	-
Sum immaterielle eiendeler		12 951 216	13 089 946
Varige driftsmidler			
Forretningsbygg	9	205 736 494	211 556 429
Tomter	9	27 953 960	28 098 367
Sum varige driftsmidler		233 690 453	239 654 796
SUM ANLEGGSMIDLER		246 641 669	252 744 741
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		54 668	522 954
Sum fordringer		54 668	522 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 056	2 582 320
SUM OMLØPSMIDLER		4 477 724	3 105 275
SUM EIENDELER		251 119 392	255 850 016

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VM7LW-VVN01-DMHB8-16A7V-XP1V



Sørlandet Kunnskapshavn AS		Balanse	
	Noter	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer a kr 100)	3, 8	1 520 000	1 520 000
Overkursfond	8	2 031 000	2 031 000
Annen innskutt egenkapital		505 000	505 000
Sum innskutt egenkapital		4 056 000	4 056 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	29 325 606	35 101 088
Udekket tap	8	0	0
Sum opptjent egenkapital		29 325 606	35 101 088
SUM EGENKAPITAL	8	33 381 606	39 157 088
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	15 164 725	15 370 661
Sum avsetning for forpliktelser		15 164 725	15 370 661
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	192 800 000	197 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		192 800 000	197 600 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		1 394 591	950 127
Annen kortsiktig gjeld		2 629 123	755 426
Avsatt utbytte		4 000 000	-
Påløpt rente		1 749 348	2 016 714
Sum kortsiktig gjeld		9 773 062	3 722 267
SUM GJELD		217 737 786	216 692 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 119 392	255 850 016

Oslo, den 6.5.2021

Rudolf Galligani
Styrets leder

Jan Sigurd Otterlei
Styremedlem

Karine B. Bakkejord
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VI7LW-VVN01-DMHB8-16A7V-XP1V



Sørlandet Kunnskapshavn AS

Noter 2020

Note 1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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

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

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Inntekter inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Viderefakturerte felleskostnader presenteres netto i resultatregnskapet.

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Når utsatt skattefordel er oppført, er dette med utgangspunkt i fremtidig inntekt via konsernbidrag i datterselskap. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Rentesikring

Selskapets rentesikringsinstrumenter, swapavtaler, vurderes etter sikringsprinsippet siden hensikten er å sikre underliggende lånetransaksjoner med flytende rente og det således er korrelasjon mellom sikringsinstrumentet og underliggende lån i forhold til beløpsstørrelse og løpetid. Dette i sin tur betyr at finanskostnaden i resultatregnskapet reflekterer swap'enes historiske verdi og at det ikke tas hensyn til swap'enes mer- eller mindreverdi.

Note 2

Leieavtaler

Selskapet eier kontorbygg i Arendal oppført over to trinn. Leietakersituasjonen er oversiktlig og god og danner grunnlag for en stabil drift i årene som kommer. Deler av arealene ble stående uten leietaker fra og med mai 2017. Tidligere eier av bygget har garantert for leien tilknyttet de ledige arealene, og selskapet har mottatt garanti for disse arealene. De aktuelle arealene er nå fullt utleid. Garantileien løper frem til 15.04.2024. Selskapets hovedkontor er i Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VMTLW-VVNO1-DMHB8-16A7V-XP1V



Sørlandet Kunnskapshavn AS

Noter 2020

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr. 1 520 000 består av 15 200 aksjer à kr. 100.

Selskapets aksjonærer:	%-eierandel	Antall aksjer
Løren Holding AS	15,0 %	2 280
Otterlei Group AS*)	14,6 %	2 220
PB Invest AS *)	9,7 %	1 467
FA-EIENDOM AS *)	9,6 %	1 460
Fokus AS	7,7 %	1 166
Midtstøl AS	6,5 %	988
Øvrige	36,9 %	5 619
Sum	100,0 %	15 200

*) Representert i styret

Note 4 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det ble utbetalt kr 50.000 i honorar til selskapets styre i 2020.

Det er kostnadsført NOK 45 131 i honorar til revisor for 2020.

Selskapet har forforholdsmessig fradrag for mva.

Note 5 Lån til ledende personer, ansatte, aksjeeiere m.v.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Det er ikke ytet lån til ledende ansatte eller personer

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	1 394 591	950 127
Brutto endring utsatt skatt	-205 759	-605 034
Årets totale skattekostnad	1 188 832	345 093

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	6 413 349	4 985 624
Endring midlertidig forskjeller	1 074 000	2 532 304
Permanente forskjeller	-1 148 299	-3 199 168
Beregnet alminnelig inntekt	6 339 050	4 318 760
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
Grunnlag betalbar skatt	6 339 050	4 318 760
Beregnet betalbar skatt (22 % / 22 %)	1 394 591	950 127

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag, brutto	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019
Eiendom	68 794 839	69 808 234
Skattegoodwill	12 951 216	13 089 946
SWAP	135 718	57 593
Fremførbart underskudd	0	0
Netto midlertidige forskjeller	81 881 773	82 955 773
MF ikke uttiknet/regnskapsført	-12 951 216	-13 089 946
Grunnlag utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	68 930 557	69 865 827
Beregnet utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	15 164 723	15 370 482
	22 %	22 %

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VMTLW-VVNO1-DMHB8-16A7V-XP1V



Sørlandet Kunnskapshavn AS

Noter 2020

Note 7

Gjeld

Selskapet har pantelån på totalt MNOK 192,800 i Sparebanken Sør med utløp i 2025. Restgjeld 31.12.2024 vil utgjøre MNOK 173,600.

Sikkerhet:

- 1. prioritetspant i eiendom med MNOK 150 i gnr/bnr 507/2365 (tidl. Eureka Eiendomsselskap AS) og MNOK 87,3 i gnr/bnr/snr 507/2353/1 (tidl. Kystveien Brygge AS).

Regnskapsmessig verdi av bygg stilt som pant: NOK 233 690 453

Note 8

Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksjekapital	Overkursfond	Annen		Udekket tap	Sum
			innskutt egenkapital	egenkapital		
Egenkapital 01.01	1 520 000	2 031 000	505 000	35 101 088	0	39 157 088
Tilleggsutbytte/tilbakebet. tidl. innsk. kapital	0	0	0	-7 000 000	0	-7 000 000
Avsatt utbytte	0	0	0	-4 000 000	0	-4 000 000
Årets resultat	0	0	0	5 224 518	0	5 224 518
Egenkapital 31.12.	1 520 000	2 031 000	505 000	29 325 605	0	33 381 607

Note 9

Anleggsmidler

	Anleggsmidler				SUM
	Tomt	Bygg	Inventar	Tekniske installasjoner	
Anskaffelseskost 01.01.	28 098 367	215 652 360	512 119	25 136 440	269 399 286
Årets tilgang/avganger	0	0	0	0	0
Merverdi ved fusjon	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	28 098 367	215 652 360	512 119	25 136 440	269 399 286
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	-11 520 555	-371 286	-14 453 453	-26 345 294
Akkumulerte avskrivninger merverdi 01.01.	0	-3 399 194	0	0	-3 399 194
Årets avskrivninger	0	-1 703 364	-51 212	-2 513 644	-4 268 220
Årets avskrivninger merverdi	0	-544 172	0	0	-544 172
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-17 167 285	-422 498	-16 967 097	-34 556 880
Årets garantileie ført mot merverdi *	-144 408	-1 007 543	0	0	-1 151 951
Balansført verdi 31.12.	27 953 959	197 477 532	89 621	8 169 343	233 690 454
Levetid	Ingen avskrivning	100 år	10 år	10 år	

*) Ved kjøpet av aksjene i Kystveien Brygge AS (innfusjonert i 2016) garanterte selger for leien for deler av arealene. Garantileien skulle behandles som en reduksjon av kostpris for aksjene. Etter fusjonen føres garantileien som en reduksjon av merverdiene som ble balansført ved fusjonen.

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VMTLW-VVN01-DMHB8-16A7V-XP1V



Sørlandet Kunnskapshavn AS

Noter 2020

Note 10

Immaterielle eiendeler

Skattegoodwill:

Virkelig verdi ved konsernetablering	14 011 776
Akkumulerte avskrivninger	-921 831
Bokført verdi skattegoodwill 01.01.	13 089 945
Årets avskrivninger	-138 730
Bokført skattegoodwill 31.12.	12 951 215

Badwill:

Virkelig verdi ved konsernetablering	-3 474 862
Akkumulert inntektsføring	3 118 280
Bokført verdi badwill 01.01.	-356 582
Årets inntektsføring	356 581
Bokført badwill 31.12.	0

Note 11

Fortsatt drift

Som en følge av Coronaepidemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. Selskapets største leietakere er Arendal Kommune, Rambøll og Husbanken. Selskapets inntektsstrøm er i hovedsak eksponert mot norsk statlig etat, samt bransjer som bank, revisjon og konsulentvirksomhet. De vesentligste økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet, og det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VM7LW-VVNO1-DMHB8-16A7V-XP1V



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."

Jan Sigurd Otterlei

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-969659

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-05-07 08:06:05Z



Rudolf Galligani

Underskriver

Serienummer: 9578-5990-4-2984937

IP: 193.214.xxx.xxx

2021-05-07 08:29:33Z



Karine Bakkejord Bergseth

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1264619

IP: 85.166.xxx.xxx

2021-05-07 08:52:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: GVDW6-VM7LW-VVN01-DMHB8-16A7V-XP1V

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2020

Sørlandet Kunnskapshavn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 997 510 968



RESULTATREGNSKAP

SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt		21 661 099	19 975 418
Sum driftsinntekter		21 661 099	19 975 418
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	-4 951 122	-4 592 932
Annen driftskostnad	7	-1 599 433	-979 867
Sum driftskostnader		-6 550 555	-5 572 799
Driftsresultat		15 110 544	14 402 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	8	47 886	92 675
Finanskostnader	9	-8 745 080	-9 509 669
Resultat av finansposter		-8 697 195	-9 416 994
Ordinært resultat før skattekostnad		6 413 349	4 985 625
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 188 832	-345 093
Ordinært resultat		5 224 517	4 640 532
Årsresultat		5 224 517	4 640 532
Overføringer			
Avsatt til utbytte		-4 000 000	0
Tilleggsutbytte		7 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		2 224 517	4 640 532
Sum overføringer		5 224 517	4 640 532



BALANSE

SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Goodwill		12 951 216	13 089 946
Sum immaterielle eiendeler		12 951 216	13 089 946
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	233 600 833	239 513 964
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	89 620	140 832
Sum varige driftsmidler		233 690 453	239 654 796
Sum anleggsmidler		246 641 669	252 744 742
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		54 668	522 954
Sum fordringer		54 668	522 954
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 423 056	2 582 320
Sum omløpsmidler		4 477 724	3 105 275
Sum eiendeler		251 119 393	255 850 017



BALANSE

SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 520 000	1 520 000
Overkurs		2 031 000	2 031 000
Annen innskutt egenkapital		505 000	505 000
Sum innskutt egenkapital		4 056 000	4 056 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 325 606	35 101 089
Sum opptjent egenkapital		29 325 606	35 101 089
Sum egenkapital	4	33 381 606	39 157 089
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	15 164 725	15 370 484
Sum avsetning for forpliktelser		15 164 725	15 370 484
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 800 000	197 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		192 800 000	197 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 537	94 886
Betalbar skatt	5	1 394 591	950 304
Skyldig offentlige avgifter		0	30 603
Utbytte		4 000 000	0
Påløpte renter		1 749 348	2 016 714
Annen kortsiktig gjeld		2 329 586	629 936
Sum kortsiktig gjeld		9 773 062	3 722 444
Sum gjeld		217 737 787	216 692 928
Sum egenkapital og gjeld		251 119 393	255 850 017



BALANSE

SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

Oslo, 06.05.2021

Styret i Sørlandet Kunnskapshavn AS

Rudolf Giuseppe Galligani
styreleder

Jan Sigurd Otterlei
styremedlem

Karine Bakkejord Bergseth
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundeordringer 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter 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 22,00 % 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 1 520 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer eies av Motor Holding AS.



SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

NOTER 2020

Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Teknisk installasjon	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	215 651 546	25 136 440	28 098 367	268 886 353
Tilgang				0
Avgang				0
Anskaffelseskost 31.12	214 644 002	25 136 440	27 953 960	267 734 402
Akk. avskrivinger 31.12	-17 166 472	-16 967 097	0	-34 133 569
Bokført verdi 31.12	197 477 530	8 169 343	27 953 960	233 600 833
Årets avskrivinger	2 247 536	2 513 644	0	4 761 180
Avskrivingsplan	Lineær	Lineær		
Økonomisk levetid				

Note 4 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	1 520 000	35 101 089	36 621 089
Årets resultat		5 224 517	5 224 517
Avsatt utbytte		-4 000 000	-4 000 000
Egenkapital 31.12.2020	1 520 000	36 325 606	37 845 606

Note 5 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-1 394 591	-950 304
Endring i utsatt skattefordel	205 759	605 211
Periodens totale skattekostnad	-1 188 832	-345 093

Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	6 413 349	4 985 625
Permanente forskjeller	1 155 603	326
Endring i midlertidige forskjeller	1 074 000	61 046
Periodens alminnelige inntekt	8 642 953	5 046 997
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	8 642 953	5 046 997
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	1 394 591	950 304

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	1 394 591	950 304
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-233 343
Sum betalbar skatt i balansen	1 394 591	716 961



SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

NOTER 2020

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	81 746 065	82 898 190	1 152 125
Andre forskjeller	135 718	57 593	-78 125
Sum midlertidige forskjeller	81 881 783	82 955 783	1 074 000
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	81 881 783	82 955 783	1 074 000
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	18 013 992	18 250 272	236 280

Note 6 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 7 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt noen ytelser til selskapets styre.

Kostnadsført honorar til revisor i året utgjør kr. 45 131 (ekskl. mva) for ordinær revisjon, og kr. 0 (ekskl. mva) for andre tjenester.

Note 8 Finansinntekter

Finansinntekter består av:	2020	2019
Renteinntekter bankinnskudd	47 886	92 675
Sum finansinntekter	47 886	92 675

Note 9 Finanskostnader

Finanskostnader består av:	2020	2019
Rentekostnader kredittinstitusjoner	6 157 581	7 231 089
Tap på derivatkontrakter (renteswap)	2 583 847	1 861 730
Andre rentekostnader	0	1 850
Andre finanskostnader	0	415 000
Sum finanskostnader	8 741 428	9 509 669



SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN AS

NOTER 2020

Note 10 Mellomværende med foretak i samme konsern

Gjeld til foretak i samme konsern:	2020	2019
------------------------------------	------	------

Langsiktig gjeld til Motor Holding AS forfaller til betaling 01.11.2033, eller tidligere dersom låntager velger dette. Lånet renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

Note 11 Leieavtaler

Selskapet eier og leier ut et kontorbygg i Ullensaker Kommune, med leiekontrakter som har en gjennomsnittlig utløpsdato 31.03.2020.

Note 12 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.