



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Vikdal for Arne Kjell Nyheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 23.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 401 362	1 632 679
Annen driftsinntekt		7 030 954	4 791 750
Sum inntekter		8 432 316	6 424 429
Kostnader			
Varekostnad		64 829	282 768
Lønnskostnad	4	3 016 892	2 880 504
Avskrivning	5	1 262 284	1 265 600
Annen driftskostnad	4	855 353	253 565
Sum kostnader		5 199 358	4 682 437
Driftsresultat		3 232 958	1 741 992
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 761 891	1 730 496
Annen finansinntekt		38 017	10 683
Sum finansinntekter		1 799 908	1 741 179
Annen finanskostnad	7	606 869	565 120
Sum finanskostnader		606 869	565 120
Netto finans		1 193 039	1 176 059
Ordinært resultat før skattekostnad		4 425 997	2 918 051
Skattekostnad på ordinært resultat	6	982 004	759 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 443 993	2 158 955
Årsresultat		3 443 993	2 158 955
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	9	2 000 000	1 000 000
Overføringer annen egenkapital	9	1 443 993	1 158 955
Sum overføringer og disponeringer		3 443 993	2 158 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	769 970	1 751 974
Sum immaterielle eiendeler		769 970	1 751 974
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	16 235 693	22 442 522
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	47 266	156 247
Sum varige driftsmidler		16 282 959	22 598 769
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	6 701 278	1 405 377
Sum finansielle anleggsmidler		6 701 278	1 405 377
Sum anleggsmidler		23 754 207	25 756 120
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		37 792	37 792
Fordringer			
Kundefordringer		58 859	47 058
Andre fordringer	2	2 373 277	5 941 202
Sum fordringer		2 432 136	5 988 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	9 832 750	2 170 791
Sum omløpsmidler		12 302 678	8 196 843
SUM EIENDELER		36 056 885	33 952 963

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	13 764 095	12 320 102
Sum opptjent egenkapital		13 764 095	12 320 102
Sum egenkapital		16 264 095	14 820 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 913 291	17 396 528
Sum annen langsiktig gjeld		16 913 291	17 396 528
Sum langsiktig gjeld		16 913 291	17 396 528
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 666	46 403
Skyldige offentlige avgifter		178 387	118 929
Annen kortsiktig gjeld		2 611 446	1 571 001
Sum kortsiktig gjeld		2 879 499	1 736 333
Sum gjeld		19 792 790	19 132 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 056 885	33 952 963



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skagen Hotell Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skagen Hotell Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 25. mars 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 15SM2-2SINE-SLPLD-KBCUD-50MUQ-VLPCO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst&young

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2020-03-25 16:41:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1SSM2-2SINE-SLPLD-KBCUD-50MUQ-VLPCO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

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

Varige driftsmidler

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

Skatter



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

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

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

<i>Fordringer</i>	2019	2018
Andre fordringer	2 369 638	5 937 562

Transaksjoner mellom datterselskaper

Skagen Hotell AS:

Husleieinntekt kr 4 410 000

Fee inntekt kr 1 313 187

Transaksjoner med datterselskaper:

Husleie fra Skagen Hotell AS til Nyholmsgt 15 AS : kr 420 000

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemm e- andel	Resultat 2019	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Skagen Hotell AS	10-02-1997	Bodø	100 %	100 %	377 344	3 234 933	3 753 657
Nyholmsgata 15 AS	31-03-2002	Bodø	100 %	100 %	276 803	2 480 005	2 947 620
Sum					654 147	5 714 938	6 701 277

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Skagen Hotell Eiendom AS

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

<i>Lønnskostnader</i>	2019	2018
Lønninger	2 690 427	2 596 933
Arbeidsgiveravgift	243 636	204 695
Pensjonskostnader	53 483	50 968
Andre ytelser	29 346	27 908
Sum	<u>3 016 892</u>	<u>2 880 504</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 191 171	60 000
Bonuser inngår i lønn med kr	190 000	0

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2019	2018
Revisjon	50 250	50 500
Andre tjenester	30 600	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.19	43 814 009	3 166 746	45 200	47 025 955
Tilgang kjøpte driftsmidler	499 038	30 531	-45 200	484 369
Avgang solgte driftsmidler	5 089 636	0	0	5 089 636
Anskaffelseskost 31.12.19	49 402 683	3 197 277	0	52 599 960
Akk.avskrivning 31.12.19	-33 166 990	-3 150 011	0	-36 317 001
Balansført pr. 31.12.19	16 235 693	47 266	0	16 282 959
Årets avskrivninger	1 257 807	5 088	0	1 262 895
Økonomisk levetid	20	10		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
Årets skatteeffekt av endret skattesats	34 999	
Årets skatteeffekt av endret skattesats		759 096
Årets totale skattekostnad	34 999	759 096

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	4 425 997	2 918 051
Permanente forskjeller	37 657	36 125
Resultatført konsernbidrag	-1 761 891	0



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Endring i midlertidige forskjeller	-2 152 553	-852 756
Alminnelig inntekt	549 210	2 101 420
Skatt på alminnelig inntekt	120 826	483 327
Anvendt fremførbart underskudd	-2 311 101	-2 101 420
Mottatt konsernbidrag	1 761 891	1 730 496
Årets skattegrunnlag	0	1 730 496
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	398 014

Oversikt over midlertidige forskjeller

2019**2018**

Driftsmidler inkl goodwill	-868 376	1 364 593
Gevinst- og tapskonto	1 654 294	-2 731 228
Sum	785 918	-1 366 635
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 285 782	-6 596 883
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 499 864	-7 963 518

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)

-769 970

-1 831 609

Oversikt over permanente forskjeller

2019**2018**

Ikke fradragsberettigede representasjonskostnader	33 657	36 125
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	4 000	0
Sum permanente forskjeller	37 657	36 125

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat

2019**2018**

Driftsmidler inkl goodwill	2 232 969	-169 950
Gevinst- og tapskonto	-4 385 522	-682 806
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	-2 152 553	-852 756

Note 7 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

2019**2018**

7 248 551

7 731 788

Gjeld sikret med pant

2019**2018**

-16 913 291

-17 396 528

Balanseført verdi pant

2019**2018**

Varige driftsmidler

16 282 959

22 598 769

Bundne skattetreksmidler utgjør kr 32 120



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Pantsatte eiendeler er også stillet som sikkerhet for lån i Skagen Hotell AS som utgjør kr 2 571 408 per 31.12.19

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

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.19	2 500 000	12 320 102	14 820 102
Årsresultat	0	3 443 993	3 443 993
Avsatt utbytte	0	-2 000 000	-2 000 000
Egenkapital 31.12.19	2 500 000	13 764 095	16 264 095