



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 989 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STADSPORTEN AS
Forretningsadresse: Christies gate 13B
5015 BERGEN

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: Stein Olav Onarheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		40 509 627	47 274 553
Sum inntekter		40 509 627	47 274 553
Kostnader			
Felleskostnader		4 175 328	4 912 182
Lønnskostnad	2	2 560 161	2 701 895
Avskrivning	3	7 818 199	8 765 009
Annen driftskostnad	2	4 587 840	4 405 997
Sum kostnader		19 141 528	20 785 083
Driftsresultat		21 368 099	26 489 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			27 333
Annen renteinntekt		1 012 641	1 286 868
Annen finansinntekt			25
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 126 960	4 586 456
Sum finansinntekter		-114 319	5 900 682
Annen rentekostnad		-7 667 268	-10 195 059
Rentesikringsinstrument		-1 270 062	-4 490 615
Sum finanskostnader		-8 937 330	-14 685 674
Netto finans		-9 051 650	-8 784 992
Ordinært resultat før skattekostnad		12 316 449	17 704 478
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 157 187	6 788 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 159 262	10 915 813
Årsresultat		10 159 262	10 915 813
Overføringer og disponeringer			
Fondsemisjon	9	28 080 000	3 200 000
Overføringer annen egenkapital	9	-17 920 738	7 715 813



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		10 159 262	10 915 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 12	428 709 926	596 665 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	3 750 441	1 621 836
Sum varige driftsmidler		432 460 367	598 287 357
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	160 000	160 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	34 628 015	31 674 907
Sum finansielle anleggsmidler		34 788 015	31 834 907
Sum anleggsmidler		467 248 382	630 122 264
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		616 596	
Andre fordringer	6	18 294 105	1 064 902
Sum fordringer		18 910 701	1 064 902
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	2 411 500	1 912 982
Sum investeringer		2 411 500	1 912 982
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 197 902	12 967 939
Sum omløpsmidler		25 520 103	15 945 823
SUM EIENDELER		492 768 485	646 068 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	17 600 000	21 600 000
Annen innskutt egenkapital	9	779 721	956 930
Sum innskutt egenkapital		18 379 721	22 556 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	210 964 339	264 752 720
Sum opptjent egenkapital		210 964 339	264 752 720
Sum egenkapital		229 344 060	287 309 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2	2 751 522	2 182 713
Utsatt skatt	11	14 612 555	17 109 719
Rentesikringsforpliktelse	6	7 630 928	6 290 705
Sum avsetninger for forpliktelser		24 995 005	25 583 137
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12	232 097 976	319 575 000
Sum annen langsiktig gjeld		232 097 976	319 575 000
Sum langsiktig gjeld		257 092 981	345 158 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		999 109	2 942 418
Betalbar skatt	11	170 296	
Skyldige offentlige avgifter	7	152 653	148 323
Annen kortsiktig gjeld		5 009 386	10 509 559
Sum kortsiktig gjeld		6 331 445	13 600 300
Sum gjeld		263 424 426	358 758 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 768 485	646 068 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 418759

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 989 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STADSPORTEN AS
Forretningsadresse: Christies gate 13B
5015 BERGEN

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: Stein Olav Onarheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 967 989 460
STADSPORTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		40 509 627	47 274 553
Sum inntekter		40 509 627	47 274 553
Kostnader			
Felleskostnader		4 175 328	4 912 182
Lønnskostnad	2	2 560 161	2 701 895
Avskrivning	3	7 818 199	8 765 009
Annen driftskostnad	2	4 587 840	4 405 997
Sum kostnader		19 141 528	20 785 083
Driftsresultat		21 368 099	26 489 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			27 333
Annen renteinntekt		1 012 641	1 286 868
Annen finansinntekt			25
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-1 126 960	4 586 456
Sum finansinntekter		-114 319	5 900 682
Annen rentekostnad		-7 667 268	-10 195 059
Rentesikringsinstrument		-1 270 062	-4 490 615
Sum finanskostnader		-8 937 330	-14 685 674
Netto finans		-9 051 650	-8 784 992
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 157 187	6 788 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 159 262	10 915 813
Årsresultat		10 159 262	10 915 813
Overføringer og disponeringer			
Fondsemissjon	9	28 080 000	3 200 000
Overføringer annen egenkapital	9	-17 920 738	7 715 813
Sum overføringer og disponeringer		10 159 262	10 915 813



Aksjekapital	8, 9	17 600 000	21 600 000
Annen innskutt egenkapital	9	779 721	956 930
Sum innskutt egenkapital		18 379 721	22 556 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	210 964 339	264 752 720
Sum opptjent egenkapital		210 964 339	264 752 720
Sum egenkapital		229 344 060	287 309 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	2	2 751 522	2 182 713
Utsatt skatt	11	14 612 555	17 109 719
Rentesikringsforpliktelse	6	7 630 928	6 290 705
Sum avsetninger for forpliktelser		24 995 005	25 583 137
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12	232 097 976	319 575 000
Sum annen langsiktig gjeld		232 097 976	319 575 000
Sum langsiktig gjeld		257 092 981	345 158 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		999 109	2 942 418
Betalbar skatt	11	170 296	
Skyldige offentlige avgifter	7	152 653	148 323
Annen kortsiktig gjeld		5 009 386	10 509 559
Sum kortsiktig gjeld		6 331 445	13 600 300
Sum gjeld		263 424 426	358 758 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 768 485	646 068 087



Organisasjonsnr: 967 989 460
STADSPORTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	17600000.00	1.00	17600000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
OP Investor AS	8800936.00	50.01%	Ordinære aksjer
Amarantos AS	7424064.00	42.18%	Ordinære aksjer
Onis AS	1375000.00	7.81%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	17600000.00	100.00%	

Styrets leder, Ole Peter Duus, har indirekte eierinteresser på 50,01 %. Styremedlem og daglig leder, Stein Olaf Onarheim, har indirekte eierinteresser på 49,99 %.

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1569638.00	1552645.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	250864.00	259645.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	154451.00	163696.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	585208.00	725910.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2560161.00	2701896.00



Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	775496.00	77225.00	23757.00
Styreleder	775496.00	77226.00	125040.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1550992.00	154451.00	148797.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Videre har selskapet etablert pensjonsordning utover obligatorisk tjenstepensjon ved sparing i verdipapirfond. Oppsparingen balanseføres og det føres en tilsvarende avsetning for pensjonsforpliktelse. Beløpet inkluderer avsetning for arbeidsgiveravgift som vil bli avkrevd ved utbetaling. Per 31.12.2020 utgjør avsetningen totalt kr 2 751 722. Det er ikke gitt andre godtgjørelser til daglig leder eller selskapets styre. Det er ikke avtalt å gi daglig leder eller leder av styret særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av vervet. Det er heller ikke avtalt bonus, overskuddsdeling, opsjoner eller tilsvarende rettigheter til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	200700.00	226600.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	217700.00	207800.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	418400.00	434400.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Sandsli Boligutvikling AS	25.00%	25.00%	51036118.00	17669639.00
Tapperiet AS	50.00%	50.00%	-2784508.00	-1744645.00
Sandsli Boliginvest 1 AS	50.00%	50.00%	-230754.00	-197840.00
Sandsli Boliginvest 2 AS	50.00%	50.00%	777894.00	813921.00
Sandsli Boliginvest 3 AS	50.00%	50.00%	266233.00	310937.00
Kokstaddalen 7 AS *	50.00%	50.00%	-1208673.00	-975538.00
Kokstaddalen 5 AS *	50.00%	50.00%	686195.00	586196.00

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er tallene basert på utkast til årsregnskap, og det gjøres oppmerksom på at regnskapene ikke er signert, eller vedtatt av selskapenes generalforsamlinger.

* Oppgitte tall er for 2019 på grunn av at regnskapene for selskapene ikke var ferdigstilt på tidspunktet for avleggelse av regnskapet for Stadsporten AS.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Stadsporten AS	Christies gate 13b 5015 BERGEN 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stadsporten AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stadsporten AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 10 159 262. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 og daglig leders 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 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. Betyggende 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BW1TL-6IYEO-2QEOY-28VY0-M0E0D-61E70



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringspraksis i Norge.

Bergen, 30. april 2021
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-30 11:24:16Z



Penneo DokumentInnøkket: BW1TL-6IYEO-2QE0Y-28VY0-M0E0D-61E0

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>



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttet selskap 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.

Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper presenteres i regnskapet etter kostmetoden.

Vesentlige hendelser

Selskapet har i 2020 fisjonert ut en av sine eiendommer til eget selskap, Møllendalsveien 1A Bergen AS, som ble stiftet i forbindelse med fisjonen. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning pr 30.06.2020, og med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Inntekter og kostnader

Inntekter resultatføres når de er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekter.

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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Rentesikringsforpliktelser

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler med sine bankforbindelser. Virkelig verdi av disse avtalene er bokført som en avsetning for forpliktelse. Årlig endring kostnadsføres regnskapsmessig som en rentekostnad.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer og verdipapirer bokføres til virkelig verdi på balansedagen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

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

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.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 569 638	1 552 645
Arbeidsgiveravgift	250 864	259 645
Pensjonskostnader	154 451	163 696
Andre ytelser	585 208	725 910
Sum	<u>2 560 161</u>	<u>2 701 896</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	775 496	77 225	23 757
Styreleder	775 496	77 226	125 040
Total ytelse	<u>1 550 992</u>	<u>154 451</u>	<u>148 797</u>

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

Videre har selskapet etablert pensjonsordning utover obligatorisk tjenstepensjon ved sparing i verdipapirfond. Oppsparingen balanseføres og det føres en tilsvarende avsetning for pensjonsforpliktelse. Beløpet inkluderer avsetning for arbeidsgiveravgift som vil bli avkrevd ved utbetaling. Per 31.12.2020 utgjør avsetningen totalt kr 2 751 722.

Det er ikke gitt andre godtgjørelser til daglig leder eller selskapets styre. Det er ikke avtalt å gi daglig leder eller leder av styret særskilt godtgjørelse ved opphør eller endring av vervet. Det er heller ikke avtalt bonus,



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

overskuddsdeling, opsjoner eller tilsvarende rettigheter til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon og revisjonsnære tjenester	200 700	226 600
Andre tjenester	217 700	207 800
Sum	<u>418 400</u>	<u>434 400</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg, inkl tomt	Transport- midler	Driftsløse, inventar mm	Kunst	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	719 595 106	1 775 700	1 059 725	558 815	244 491	723 233 837
Årets tilgang	1 377 222	2 580 300	82 369	0	87 680	4 127 571
Avgang solgte driftsmidler	0	-897 100	0	0	0	-897 100
Fisjon	-178 567 657	0	-117 878	0	-332 171	-179 017 706
Anskaffelseskost 31.12.	542 404 671	3 458 900	1 024 216	558 815	0	547 446 602
Akk.avskrivning 31.12.	-113 694 745	-877 497	-413 993	0	0	-114 986 235
Balansført pr. 31.12.	428 709 926	2 581 403	610 223	558 815	0	432 460 367
Årets avskrivninger	-7 434 684	-265 207	-118 307	0	0	-7 818 198
Økonomisk levetid	0-100 år	6-10 år	3-5 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap i samme konsern og andre selskaper er bokført etter kostmetoden. Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er bokført etter kostmetoden.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12
Sandsli Boligutvikling AS	Bergen	25 %	25 %	17 669 639	51 036 118
Tapperiet AS	Bergen	50 %	50 %	-1 744 645	-2 784 508
Sandsli Boliginvest 1 AS	Bergen	50 %	50 %	-197 840	-230 754
Sandsli Boliginvest 2 AS	Bergen	50 %	50 %	813 921	777 894
Sandsli Boliginvest 3 AS	Bergen	50 %	50 %	310 937	266 233
Kokstaddalen 7 AS *	Bergen	50 %	50 %	-975 538	-1 208 673
Kokstaddalen 5 AS *	Bergen	50 %	50 %	586 196	686 195
Sum				16 462 670	48 542 505

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er tallene basert på utkast til årsregnskap, og det gjøres oppmerksom på at regnskapene ikke er signert, eller vedtatt av selskapenes generalforsamlinger.

* Oppgitte tall er for 2019 på grunn av at regnskapene for selskapene ikke var ferdigstilt på tidspunktet for avleggelse av regnskapet for Stadsporten AS.



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
DNB Norge Indeks A	1 935 633	2 411 500	2 411 500

Årets verdiendring på fondene utgjør kr 147 998.

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</i>	2020	2019
DNB ASA	232 097 976	238 550 000
Nordea	0	81 025 000
Sum	<u>232 097 976</u>	<u>319 575 000</u>

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2020	2019
DNB	176 450 000	182 450 000
Nordea	0	60 525 000
Sum	<u>176 450 000</u>	<u>242 975 000</u>

<i>Markedsverdi rentebytteavtaler</i>	2020	2019
Nordea	7 630 928	6 290 705
Sum	<u>7 630 928</u>	<u>6 290 705</u>

<i>Lån til tilknyttede selskap</i>	2020	2019
Sandsli Boliginvest 1 AS	921 270	323 111
Sandsli Boliginvest 2 AS	1 002 466	365 042
Sandsli Boliginvest 3 AS	1 363 924	482 005
Kokstaddalen 7 AS	11 058 686	8 923 087
Kokstaddalen 5 AS	10 866 393	10 606 048
Tapperiet AS	2 105 923	1 561 074
Sandsli Boligutvikling AS	7 309 353	9 414 540
Sum	<u>34 628 015</u>	<u>31 674 907</u>

<i>Kortsiktig fordringer</i>	2020	2019
Kortsiktig fordring på utfisjonert selskap	18 017 439	0
Sum	<u>18 017 439</u>	<u>0</u>

Selskapet har gitt proratarisk garanti (50/50) til DNB ASA, långiver i selskapet Sandsliparken I AS, til betjening av renter og provisjoner for sin andel av inntil kr 750 000 pluss renter og kostnader ved eventuell mislighold. For rentebytteavtalen utgjør periodens resultatførte verdiendring kr 1 274 958 og er klassifisert som annen rentekostnad da denne må ses i sammenheng med kostnadsførte renter som vedrører rentebytteavtalene.



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	86 673

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	17 600 000	1	17 600 000

Eiendommen i Møllendalsveien 1A ble i 2020 fisjonert ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS. Ved fisjonen ble 4 000 000 aksjer utfisjonert til det nye selskapet.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
OP Investor AS	8 800 936	50,01 %	50,01 %
Amarantos AS	7 424 064	42,18 %	42,18 %
Onis AS	1 375 000	7,81 %	7,81 %
Sum	17 600 000	100,00 %	100,00 %

Styrets leder, Ole Peter Duus, har indirekte eierinteresser på 50,01 %.

Styremedlem og daglig leder, Stein Olaf Onarheim, har indirekte eierinteresser på 49,99 %.

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	21 600 000	956 930	264 752 721	287 309 651
Egenkapital 01.01.	21 600 000	956 930	264 752 721	287 309 651
Årsresultat	0	0	10 159 263	10 159 263
Tilleggsutbytte	0	0	-28 080 000	-28 080 000
Fisjon	-4 000 000	-177 209	-35 867 644	-40 044 853
Egenkapital 31.12.	17 600 000	779 721	210 964 340	229 344 061

Note 10 - Finansiell risiko og markedsrisiko

Stadsporten AS er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen er en del av konsernets finansiering sikret på fastrentevilkår ved å benytte tilgjengelige sikringsinstrumenter. I tillegg er en betydelig del av eiendommenes driftsansvar pålagt leietakerne.



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 11 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	170 296	0
For mye (lite) avsatt tidligere år	72 317	0
Endring utsatt skatt	1 914 574	6 788 665
Årets totale skattekostnad	<u>2 157 187</u>	<u>6 788 665</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	12 316 450	17 704 479
Permanente forskjeller	0	-25
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-147 998	-238 840
Endring i midlertidige forskjeller	-1 490 522	-5 712 867
Alminnelig inntekt	10 677 930	11 752 747
Anvendt fremførbart underskudd	-9 903 855	-11 752 747
Årets skattegrunnlag	<u>774 075</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	170 296	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	271 331 162	370 506 936
Gevinst- og tapskonto	-174 662	-218 327
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-2 751 522	-2 182 713
Forpliktelse renteswap	-7 630 928	-6 290 705
Sum	<u>260 774 050</u>	<u>361 815 191</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-12 154 730
Andre forskjeller	0	-2 284 422
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>260 774 050</u>	<u>347 376 039</u>
Justering for utsatt skatt på merverdi beregnet med neddiskontert sats	194 353 346	247 696 315
Sum	<u>66 420 704</u>	<u>99 679 724</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	14 612 555	21 929 539
Utsatt skatt merverdi driftsmidler		-4 819 820
Utsatt skatt i balansen	<u>14 612 555</u>	<u>17 109 719</u>

Effekt av fisjon gjennomført med skattemessig virkning i 2020 medfører at årets skattekostnad knyttet til utsatt skatt avviker fra endring i balanseført utsatt skatt.



Stadsporten AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Pantesikret gjeld	231 275 015	319 575 000
 <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
	2020	2019
Eiendom, gnr. 164 / bnr. 623 i Bergen kommune (SP)	1 649 811	1 696 079
Eiendom, gnr. 162/bnr 1355 i Bergen kommune (M1A)	0	161 915 108
Eiendom, gnr. 129/bnr 30 i Alvær kommune (L198)	14 307 219	14 884 686
Eiendom, gnr 100/bnr 100 i Bergen kommune (KD18)	412 752 899	417 921 509
Sum	<u>428 709 929</u>	<u>596 417 382</u>