



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 621 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTOS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Høgdaiveien 6
1543 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kjetil Andre Grydland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 115 000	2 400 000
Sum inntekter		3 115 000	2 400 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	608 697	549 600
Annen driftskostnad		1 597 923	300 760
Sum kostnader		2 206 620	850 360
Driftsresultat		908 380	1 549 640
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 768	247 313
Annen rentekostnad		508 770	230 403
Sum finanskostnader		759 538	477 716
Netto finans		-759 538	-477 716
Ordinært resultat før skattekostnad		148 841	1 071 924
Skattekostnad på resultat	4	32 745	235 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 096	836 101
Årsresultat		116 096	836 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		116 096	836 101
Totalresultat		116 096	836 101
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		116 096	836 101
Sum overføringer og disponeringer		116 096	836 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	29 039 367	26 692 219
Sum varige driftsmidler		29 039 367	26 692 219
Sum anleggsmidler		29 039 367	26 692 219
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	253 750	60 000
Andre kortsiktige fordringer		52 715	690 368
Konsernfordringer		544 282	
Sum fordringer		850 747	750 368
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 307 688	4 597 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 307 688	4 597 416
Sum omløpsmidler		3 158 435	5 347 784
SUM EIENDELER		32 197 801	32 040 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 660	30 660
Annen innskutt egenkapital		424 540	
Sum innskutt egenkapital		455 200	30 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 587 526	3 471 429
Sum opptjent egenkapital		3 587 526	3 471 429
Sum egenkapital		4 042 726	3 502 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	644 165	491 678
Sum avsetninger for forpliktelser		644 165	491 678
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 693 876	15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	12 754 931	12 504 163
Sum annen langsiktig gjeld		27 448 807	27 504 163
Sum langsiktig gjeld		28 092 972	27 995 841
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 669	460 382
Betalbar skatt	4		81 690
Skyldig offentlige avgifter		30 236	
Annen kortsiktig gjeld		199	
Sum kortsiktig gjeld		62 104	542 072
Sum gjeld		28 155 076	28 537 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 197 801	32 040 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 536445

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 621 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTOS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Høgdaieveien 6
1543 VESTBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kjetil Andre Grydeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 814 621 502
PORTOS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 115 000	2 400 000
Sum inntekter		3 115 000	2 400 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	608 697	549 600
Annen driftskostnad		1 597 923	300 760
Sum kostnader		2 206 620	850 360
Driftsresultat		908 380	1 549 640
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 768	247 313
Annen rentekostnad		508 770	230 403
Sum finanskostnader		759 538	477 716
Netto finans		-759 538	-477 716
Ordinært resultat før skattekostnad		148 841	1 071 924
Skattekostnad på resultat	4	32 745	235 823
Ordinært resultat etter skattekostnad		116 096	836 101
Årsresultat		116 096	836 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		116 096	836 101
Totalresultat		116 096	836 101
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		116 096	836 101
Sum overføringer og disponeringer		116 096	836 101



Organisasjonsnr: 814 621 502
PORTOS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	29 039 367	26 692 219
Sum varige driftsmidler		29 039 367	26 692 219
Sum anleggsmidler		29 039 367	26 692 219
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	253 750	60 000
Andre kortsiktige fordringer		52 715	690 368
Konsernfordringer		544 282	
Sum fordringer		850 747	750 368
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 307 688	4 597 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 307 688	4 597 416
Sum omløpsmidler		3 158 435	5 347 784
SUM EIENDELER		32 197 801	32 040 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 660	30 660
Annen innskutt egenkapital		424 540	
Sum innskutt egenkapital		455 200	30 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 587 526	3 471 429
Sum opptjent egenkapital		3 587 526	3 471 429
Sum egenkapital		4 042 726	3 502 089



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	644 165	491 678
Sum avsetninger for forpliktelses		644 165	491 678
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	14 693 876	15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	12 754 931	12 504 163
Sum annen langsiktig gjeld		27 448 807	27 504 163
Sum langsiktig gjeld		28 092 972	27 995 841
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 669	460 382
Betalbar skatt	4		81 690
Skyldig offentlige avgifter		30 236	
Annen kortsiktig gjeld		199	
Sum kortsiktig gjeld		62 104	542 072
Sum gjeld		28 155 076	28 537 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 197 801	32 040 003



Organisasjonsnr: 814 621 502
PORTOS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Portos Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portos Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 116.096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

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

21.06.2023 08.51.55

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTATREGNSKAP

PORTOS EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		3 115 000	2 400 000
Sum driftsinntekter		3 115 000	2 400 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	608 697	549 600
Annen driftskostnad		1 597 923	300 760
Sum driftskostnader		2 206 620	850 360
Driftsresultat		908 380	1 549 640
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		250 768	247 313
Annen rentekostnad		508 770	230 403
Resultat av finansposter		-759 538	-477 716
Resultat før skattekostnad		148 841	1 071 924
Skattekostnad på resultat	4	32 745	235 823
Resultat		116 096	836 101
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		116 096	836 101
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		116 096	836 101
Sum overføringer		116 096	836 101



BALANSE

PORTOS EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	29 039 367	26 692 219
Sum varige driftsmidler		29 039 367	26 692 219
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		29 039 367	26 692 219
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	253 750	60 000
Andre kortsiktige fordringer		52 715	690 368
Konsernfordringer		544 282	0
Sum fordringer		850 747	750 368
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 307 688	4 597 416
Sum omløpsmidler		3 158 435	5 347 784
Sum eiendeler		32 197 801	32 040 003



BALANSE

PORTOS EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 660	30 660
Annen innskutt egenkapital		424 540	0
Sum innskutt egenkapital		455 200	30 660
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 587 526	3 471 429
Sum opptjent egenkapital		3 587 526	3 471 429
Sum egenkapital		4 042 726	3 502 089
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	644 165	491 678
Sum avsetning for forpliktelser		644 165	491 678
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 693 876	15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	12 754 931	12 504 163
Sum annen langsiktig gjeld		27 448 807	27 504 163
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 669	460 382
Betalbar skatt	4	0	81 690
Skyldig offentlige avgifter		30 236	0
Annen kortsiktig gjeld		199	0
Sum kortsiktig gjeld		62 104	542 072
Sum gjeld		28 155 076	28 537 913
Sum egenkapital og gjeld		32 197 801	32 040 003

Styret i Portos Eiendom AS

Kjetil Andre Grydeland
styreleder



Portos Eiendom AS - noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2022.

**Portos Eiendom AS - noter 2022****Note 3 - Varige driftsmidler**

	Bygninger	Tomter	SUM
Anskaffelseskost 1.1.	27 380 340	3 038 798	30 419 138
Tilgang	2 955 845	0	2 955 845
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	30 336 185	3 038 798	33 374 983
Akk.avskrivninger 1.1.	3 726 920	0	3 726 920
Årets avskrivninger	608 697	0	608 697
Bokført verdi 31.12.	26 000 568	3 038 798	29 039 366
Avskrivningssats	2%	0%	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-119 742	81 690
Endring i utsatt skatt	152 487	154 133
Skattekostnad ordinært resultat	32 745	235 823
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	148 841	1 071 924
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-693 123	-700 605
Mottatt konsernbidrag	544 282	0
Skattepliktig inntekt	0	371 319
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-119 742	81 690
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	119 742	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	81 690

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 928 023	2 234 900	-693 123
Sum	2 928 023	2 234 900	-693 123
Grunnlag for utsatt skatt	2 928 023	2 234 900	-693 123
Utsatt skatt (22 %)	644 165	491 678	-152 487



Portos Eiendom AS - noter 2022

Note 5 - Pantstillelser

Selskapets eiendom er pantsatt for samlet pålydende kr. 37.700.000 til fordel for lån. Lån tilknyttet pantsatte eiendeler utgjør kr. 14.693.876 pr. 31.12.2022. Pant er til fordel for Sparebank1 Østfold Akershus. Videre er det tatt pant i selskapets kundefordringer pålydende kr. 4.000.000. Pant er til fordel for Sparebank1 Østfold Akershus.

Note 6 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital utgjør kr. 30.660 fordelt på 1.533 aksjer á kr. 20.

Selskapets aksjer eies 100% av Grydeland AS. Grydeland AS er beliggende i Vestby kommune.

Det utarbeides ikke konsernregnskap med bakgrunn i unntaksreglene for små foretak.

Note 7 - Langsiktig gjeld/ langsiktige fordringer/ konsern

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap på kr. 12 754 931 pr. 31.12.22.

Av gjelden forfaller størsteparten av summen mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.