



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 760 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSEKAIA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rasmus Rønnebergs gate 21
6002 ÅLESUND

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: Gunnar Haagensen
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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		53 619 696	50 245 046
Annen driftsinntekt		5 797 328	5 565 230
Sum inntekter		59 417 024	55 810 276
Kostnader			
Varekostnad		5 601 972	5 425 165
Avskrivning av driftsmidler	2	11 251 701	11 264 145
Annen driftskostnad	3	5 029 671	7 101 654
Sum kostnader		21 883 343	23 790 964
Driftsresultat		37 533 681	32 019 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		425 751	3 580
Sum finansinntekter		425 751	3 580
Annen rentekostnad		13 744 038	11 106 291
Annen finanskostnad		5 859	3 185
Sum finanskostnader		13 749 897	11 109 476
Netto finans		-13 324 146	-11 105 896
Ordinært resultat før skattekostnad		24 209 535	20 913 415
Skattekostnad på resultat	4	5 327 128	4 600 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 882 407	16 312 463
Årsresultat		18 882 407	16 312 463
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 882 407	16 312 463
Totalresultat		18 882 407	16 312 463
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	12 000 000	12 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	6 882 407	4 312 463
Sum overføringer og disponeringer		18 882 407	16 312 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	492 737 740	503 989 440
Skip og flytende installasjoner	2, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	586 472	586 472
Sum varige driftsmidler		493 324 211	504 575 912
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		142 714	183 489
Sum finansielle anleggsmidler		142 714	183 489
Sum anleggsmidler		493 466 925	504 759 401
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	980 199	1 343 704
Andre kortsiktige fordringer		314 312	332 915
Sum fordringer		1 294 511	1 676 619
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 710 647	15 503 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 710 647	15 503 938
Sum omløpsmidler		19 005 158	17 180 556
SUM EIENDELER		512 472 083	521 939 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
Sum innskutt egenkapital		105 000 000	105 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	25 775 597	18 893 190
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		25 775 597	18 893 190
Sum egenkapital	5	130 775 597	123 893 190
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 042 082	10 416 202
Sum avsetninger for forpliktelser		11 042 082	10 416 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	351 900 000	369 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		351 900 000	369 900 000
Sum langsiktig gjeld		362 942 082	380 316 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		683 567	605 227
Betalbar skatt	4	4 701 248	3 688 898
Skyldig offentlige avgifter		692 685	655 006
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		676 904	781 434
Sum kortsiktig gjeld		18 754 404	17 730 565
Sum gjeld		381 696 486	398 046 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		512 472 083	521 939 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 609840

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 760 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKANSEKAIA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rasmus Rønnebergs gate 21
6002 ÅLESUND

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: Gunnar Haagensen
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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 994 760 793
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		53 619 696	50 245 046
Annen driftsinntekt		5 797 328	5 565 230
Sum inntekter		59 417 024	55 810 276
Kostnader			
Varekostnad		5 601 972	5 425 165
Avskrivning av driftsmidler 2		11 251 701	11 264 145
Annen driftskostnad 3		5 029 671	7 101 654
Sum kostnader		21 883 343	23 790 964
Driftsresultat		37 533 681	32 019 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		425 751	3 580
Sum finansinntekter		425 751	3 580
Annen rentekostnad		13 744 038	11 106 291
Annen finanskostnad		5 859	3 185
Sum finanskostnader		13 749 897	11 109 476
Netto finans		-13 324 146	-11 105 896
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		24 209 535	20 913 415
Skattekostnad på resultat 4		5 327 128	4 600 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 882 407	16 312 463
Årsresultat		18 882 407	16 312 463
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 882 407	16 312 463
Totalresultat		18 882 407	16 312 463
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte 5		12 000 000	12 000 000
Udekket tap 5			
Avsatt til annen egenkapital 5		6 882 407	4 312 463
Sum overføringer og disponeringer		18 882 407	16 312 463



Organisasjonsnr: 994 760 793
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2, 6	492 737 740	503 989 440
--------------	------	-------------	-------------

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	2, 6		
----------------	------	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2	586 472	586 472
-----------	---	---------	---------

Sum varige driftsmidler		493 324 211	504 575 912
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		142 714	183 489
------------	--	---------	---------

Sum finansielle		142 714	183 489
------------------------	--	----------------	----------------

anleggsmidler			
----------------------	--	--	--

Sum anleggsmidler		493 466 925	504 759 401
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	980 199	1 343 704
-----------------	---	---------	-----------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		314 312	332 915
------------	--	---------	---------

Sum fordringer		1 294 511	1 676 619
-----------------------	--	------------------	------------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		17 710 647	15 503 938
----	--	------------	------------

Sum bankinnskudd,		17 710 647	15 503 938
--------------------------	--	-------------------	-------------------

kontanter og lignende			
------------------------------	--	--	--

Sum omløpsmidler		19 005 158	17 180 556
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		512 472 083	521 939 957
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
--------------	------	-------------	-------------



Sum innskutt egenkapital		105 000 000	105 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	25 775 597	18 893 190
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		25 775 597	18 893 190
Sum egenkapital	5	130 775 597	123 893 190
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	11 042 082	10 416 202
Sum avsetninger for forpliktelseser		11 042 082	10 416 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	351 900 000	369 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		351 900 000	369 900 000
Sum langsiktig gjeld		362 942 082	380 316 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		683 567	605 227
Betalbar skatt	4	4 701 248	3 688 898
Skyldig offentlige avgifter		692 685	655 006
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		676 904	781 434
Sum kortsiktig gjeld		18 754 404	17 730 565
Sum gjeld		381 696 486	398 046 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		512 472 083	521 939 957



Organisasjonsnr: 994 760 793
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Skansekaia Utvikling AS

Org.nr.: 994 760 793



Resultatregnskap Skansekaia Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		53 619 696	50 245 046
Annen driftsinntekt		5 797 328	5 565 230
Sum driftsinntekter		59 417 024	55 810 276
Varekostnad		5 601 972	5 425 165
Avskrivning av driftsmidler	2	11 251 701	11 264 145
Annen driftskostnad	3	5 029 671	7 101 654
Sum driftskostnader		21 883 343	23 790 964
Driftsresultat		37 533 681	32 019 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		425 751	3 580
Annen rentekostnad		13 744 038	11 106 291
Annen finanskostnad		5 859	3 185
Resultat av finansposter		-13 324 146	-11 105 896
Resultat før skattekostnad		24 209 535	20 913 415
Skattekostnad på resultat	4	5 327 128	4 600 952
Årsresultat		18 882 407	16 312 463
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	12 000 000	12 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	6 882 407	4 312 463
Sum overføringer		18 882 407	16 312 463



Balanse Skansekaia Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	492 737 740	503 989 440
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	586 472	586 472
Sum varige driftsmidler		493 324 211	504 575 912
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		142 714	183 489
Sum finansielle anleggsmidler		142 714	183 489
Sum anleggsmidler		493 466 925	504 759 401
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	980 199	1 343 704
Andre kortsiktige fordringer		314 312	332 915
Sum fordringer		1 294 511	1 676 619
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 710 647	15 503 938
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		17 710 647	15 503 938
Sum omløpsmidler		19 005 158	17 180 556
Sum eiendeler		512 472 083	521 939 957



Balanse
Skansekaia Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>105 000 000</u>	<u>105 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	25 775 597	18 893 190
Sum opptjent egenkapital		<u>25 775 597</u>	<u>18 893 190</u>
Sum egenkapital	5	<u>130 775 597</u>	<u>123 893 190</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelseser</i>			
Utsatt skatt	4	11 042 082	10 416 202
Sum avsetning for forpliktelseser		<u>11 042 082</u>	<u>10 416 202</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	351 900 000	369 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>351 900 000</u>	<u>369 900 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		683 567	605 227
Betalbar skatt	4	4 701 248	3 688 898
Skyldig offentlige avgifter		692 685	655 006
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		676 904	781 434
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 754 404</u>	<u>17 730 565</u>
Sum gjeld		<u>381 696 486</u>	<u>398 046 767</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>512 472 083</u>	<u>521 939 957</u>

Ålesund, 21.06.2023
Styret i Skansekaia Utvikling AS

Gunnar Haagensen
Styrets leder

Jan Henry Farstad
Styremedlem

Egil Giørtz
Styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Selskapet driver utleie av fast eiendom i Ålesund Kommune. Leieinntekten inntektsføres lineært over leieperioden.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Rentebytteavtaler

Differansen mellom mottatte og betalte renter føres netto over resultatregnskapet som en rentekostnad, eventuelt renteinntekt. Selskapets rentebytteavtale er sikring av fremtidig kontantstrøm. Verdiendringer på rentebytteavtalen bokføres ikke

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved oppføring. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	571 062 840	794 517	571 857 357
= Anskaffelseskost 31.12.22	571 062 840	794 517	571 857 357
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	67 073 400	208 045	67 281 445
+ Årets ordinære avskrivninger	11 251 701		11 251 701
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	78 325 101	208 045	78 533 146
Bokført verdi 01.01.22	503 989 440	586 472	504 575 912
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 251 701	0	11 251 701
= Bokført verdi 31.12.22	492 737 740	586 472	493 324 211
Økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 701 248	3 688 898
Endring i utsatt skatt	625 880	912 054
Skattekostnad ordinært resultat	5 327 128	4 600 952
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	24 209 535	20 913 415
Permanente forskjeller	4 680	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 844 907	-4 145 699
Skattepliktig inntekt	21 369 308	16 767 716
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 701 248	3 688 898
Sum betalbar skatt i balansen	4 701 248	3 688 898

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	50 191 280	47 346 373	-2 844 907
Sum	50 191 280	47 346 373	-2 844 907
Grunnlag for utsatt skatt	50 191 280	47 346 373	-2 844 907
Utsatt skatt (22 %)	11 042 082	10 416 202	-625 880



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	105 000 000	18 893 190	123 893 190
Årets resultat		18 882 407	18 882 407
Utbytte		-12 000 000	-12 000 000
Egenkapital 31.12.	105 000 000	25 775 597	130 775 597

Note 6 Gjeld og pantstillelser

<u>Gjeld som er sikret ved pant</u>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	351 900 000	369 900 000

<u>Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for egen gjeld</u>	2022	2021
Varige driftsmidler	493 324 211	504 575 912
Kundefordringer	0	1 343 704
Sum	493 324 211	505 919 616

Selskapet har inngått rentebytteavtale for å sikre fremtidig kontantstrøm, virkelig verdi på rentebytteavtalen pr. 31.12.2022 var NOK -923 666 (2021 MNOK -6,95). Verdiendring av rentebytteavtalen blir ikke regnskapsført.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 1 050 000 aksjer pålydende kr. 100,-.

Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.2022

<u>Selskapets aksjonærer</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eier/stemmeandel</u>	<u>Verv</u>
Brødrene Jangaard AS	350 000	33,33 %	Gunnar Haagenen er styreleder
Tyrholm & Farstad AS	350 000	33,33 %	Jan Henry Farstad er styremedlem
H. I. Giørtz Holding AS	350 000	33,33 %	Egil Giørtz er styremedlem
Totalt	1 050 000	100,00 %	



Årsregnskap 2022

Skansekaia Utvikling AS

Org.nr.: 994 760 793



Resultatregnskap Skansekaia Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		53 619 696	50 245 046
Annen driftsinntekt		5 797 328	5 565 230
Sum driftsinntekter		59 417 024	55 810 276
Varekostnad		5 601 972	5 425 165
Avskrivning av driftsmidler	2	11 251 701	11 264 145
Annen driftskostnad	3	5 029 671	7 101 654
Sum driftskostnader		21 883 343	23 790 964
Driftsresultat		37 533 681	32 019 311
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		425 751	3 580
Annen rentekostnad		13 744 038	11 106 291
Annen finanskostnad		5 859	3 185
Resultat av finansposter		-13 324 146	-11 105 896
Resultat før skattekostnad		24 209 535	20 913 415
Skattekostnad på resultat	4	5 327 128	4 600 952
Årsresultat		18 882 407	16 312 463
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	12 000 000	12 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	6 882 407	4 312 463
Sum overføringer		18 882 407	16 312 463



Balanse
Skansekaia Utvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	492 737 740	503 989 440
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	586 472	586 472
Sum varige driftsmidler		493 324 211	504 575 912
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		142 714	183 489
Sum finansielle anleggsmidler		142 714	183 489
Sum anleggsmidler		493 466 925	504 759 401
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	980 199	1 343 704
Andre kortsiktige fordringer		314 312	332 915
Sum fordringer		1 294 511	1 676 619
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 710 647	15 503 938
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		17 710 647	15 503 938
Sum omløpsmidler		19 005 158	17 180 556
Sum eiendeler		512 472 083	521 939 957



Balanse
Skansekaia Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
Sum innskutt egenkapital		105 000 000	105 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	25 775 597	18 893 190
Sum opptjent egenkapital		25 775 597	18 893 190
Sum egenkapital	5	130 775 597	123 893 190
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	4	11 042 082	10 416 202
Sum avsetning for forpliktelse		11 042 082	10 416 202
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	351 900 000	369 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		351 900 000	369 900 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		683 567	605 227
Betalbar skatt	4	4 701 248	3 688 898
Skyldig offentlige avgifter		692 685	655 006
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		676 904	781 434
Sum kortsiktig gjeld		18 754 404	17 730 565
Sum gjeld		381 696 486	398 046 767
Sum egenkapital og gjeld		512 472 083	521 939 957

Ålesund, 19.06.2023
Styret i Skansekaia Utvikling AS

Gunnar Haagensen
Styrets leder

Jan Henry Farstad
Styremedlem

Egil Giørtz
Styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Selskapet driver utleie av fast eiendom i Ålesund Kommune. Leieinntekten inntektsføres lineært over leieperioden.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Rentebytteavtaler

Differansen mellom mottatte og betalte renter føres netto over resultatregnskapet som en rentekostnad, eventuelt renteinntekt. Selskapets rentebytteavtale er sikring av fremtidig kontantstrøm. Verdiendringer på rentebytteavtalen bokføres ikke

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved oppføring. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	571 062 840	794 517	571 857 357
= Anskaffelseskost 31.12.22	571 062 840	794 517	571 857 357
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	67 073 400	208 045	67 281 445
+ Årets ordinære avskrivninger	11 251 701		11 251 701
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	78 325 101	208 045	78 533 146
Bokført verdi 01.01.22	503 989 440	586 472	504 575 912
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 251 701	0	11 251 701
= Bokført verdi 31.12.22	492 737 740	586 472	493 324 211
Økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 701 248	3 688 898
Endring i utsatt skatt	625 880	912 054
Skattekostnad ordinært resultat	5 327 128	4 600 952
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	24 209 535	20 913 415
Permanente forskjeller	4 680	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 844 907	-4 145 699
Skattepliktig inntekt	21 369 308	16 767 716
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 701 248	3 688 898
Sum betalbar skatt i balansen	4 701 248	3 688 898

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	50 191 280	47 346 373	-2 844 907
Sum	50 191 280	47 346 373	-2 844 907
Grunnlag for utsatt skatt	50 191 280	47 346 373	-2 844 907
Utsatt skatt (22 %)	11 042 082	10 416 202	-625 880



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	105 000 000	18 893 190	123 893 190
Årets resultat		18 882 407	18 882 407
Utbytte		-12 000 000	-12 000 000
Egenkapital 31.12.	105 000 000	25 775 597	130 775 597

Note 6 Gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	351 900 000	369 900 000

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for egen gjeld	2022	2021
Varige driftsmidler	493 324 211	504 575 912
Kundefordringer	0	1 343 704
Sum	493 324 211	505 919 616

Selskapet har inngått rentebytteavtale for å sikre fremtidig kontantstrøm, virkelig verdi på rentebytteavtalen pr. 31.12.2022 var NOK -923 666 (2021 MNOK -6,95). Verdiendring av rentebytteavtalen blir ikke regnskapsført.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 1 050 000 aksjer pålydende kr. 100,-.

Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.2022

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eier/stemmeandel	Verv
Brødrene Jangaard AS	350 000	33,33 %	Gunnar Haagenen er styreleder
Tyrholm & Farstad AS	350 000	33,33 %	Jan Henry Farstad er styremedlem
H. I. Giørtz Holding AS	350 000	33,33 %	Egil Giørtz er styremedlem
Totalt	1 050 000	100,00 %	



Skansekaia Utvikling AS årsregnskap 2022

Name	Date	Name	Date
Farstad, Jan Henry	2023-06-21	Haagensen, Gunnar	2023-06-21

Identification

 **bankID** Farstad, Jan Henry
FR MOBIL

Identification

 **bankID** Haagensen, Gunnar

Name	Date
Giørtz, Egil	2023-06-20

Identification

 **bankID** Giørtz, Egil



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Lerstadvegen 517
6018 Ålesund

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skansekaia Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skansekaia Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 avviklet.

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.



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

BDO AS

Erik Langlo-Johansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 0W8JP-8NUQZ-Y1PP7-CZH24-QMMVY-CE375



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."

Erik Langlo-Johansen

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-2747260

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-21 08:22:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0W8JP-8NUQZ-YIPP7-CZH24-QMMVY-CE375

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/validator>