



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Gunnar Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		54 692 831	53 956 309
Sum inntekter		54 692 831	53 956 309
Kostnader			
Varekostnad		4 151 372	4 707 952
Avskrivning av driftsmidler	4	11 293 301	11 293 300
Annen driftskostnad	2	6 375 647	6 277 545
Sum kostnader		21 820 320	22 278 798
Driftsresultat		32 872 511	31 677 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 294	18 043
Sum finansinntekter		7 294	18 043
Annen rentekostnad		13 150 656	16 098 634
Annen finanskostnad		4 322	3 280
Sum finanskostnader		13 154 978	16 101 914
Netto finans		-13 147 684	-16 083 871
Ordinært resultat før skattekostnad		19 724 827	15 593 640
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 339 461	3 430 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 385 366	12 163 039
Årsresultat		15 385 366	12 163 039
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 385 366	12 163 039
Totalresultat		15 385 366	12 163 039
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 000 000	12 000 000
Udekket tap	6, 6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital	6	3 385 366	163 039
Sum overføringer og disponeringer		15 385 366	12 163 039



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	515 241 141	526 492 841
Skip og flytende installasjoner	4, 5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	598 916	640 516
Sum varige driftsmidler		515 840 057	527 133 357
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		224 264	265 039
Sum finansielle anleggsmidler		224 264	265 039
Sum anleggsmidler		516 064 321	527 398 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	249 354	571 081
Andre kortsiktige fordringer		261 710	901 450
Sum fordringer		511 064	1 472 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 727 696	13 995 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 727 696	13 995 899
Sum omløpsmidler		20 238 760	15 468 431
SUM EIENDELER		536 303 080	542 866 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	105 000 000	105 000 000
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		105 000 000	105 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	14 580 727	11 195 361
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		14 580 727	11 195 361
Sum egenkapital		119 580 727	116 195 361
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	9 504 148	6 853 392
Sum avsetninger for forpliktelser		9 504 148	6 853 392
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	392 400 000	405 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		392 400 000	405 900 000
Sum langsiktig gjeld		401 904 148	412 753 392
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		488 266	167 082
Betalbar skatt	3	1 688 705	
Skyldig offentlige avgifter		12 622	
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		628 613	1 750 992
Sum kortsiktig gjeld		14 818 206	13 918 074
Sum gjeld		416 722 354	426 671 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 303 080	542 866 827



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 729290

Enheten

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

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: Gunnar Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 994 760 793
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		54 692 831	53 956 309
Sum inntekter		54 692 831	53 956 309
Kostnader			
Varekostnad		4 151 372	4 707 952
Avskrivning av driftsmidler	4	11 293 301	11 293 300
Annen driftskostnad	2	6 375 647	6 277 545
Sum kostnader		21 820 320	22 278 798
Driftsresultat		32 872 511	31 677 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 294	18 043
Sum finansinntekter		7 294	18 043
Annen rentekostnad		13 150 656	16 098 634
Annen finanskostnad		4 322	3 280
Sum finanskostnader		13 154 978	16 101 914
Netto finans		-13 147 684	-16 083 871
Ordinært resultat før skattekostnad		19 724 827	15 593 640
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 339 461	3 430 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 385 366	12 163 039
Årsresultat		15 385 366	12 163 039
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 385 366	12 163 039
Totalresultat		15 385 366	12 163 039
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 000 000	12 000 000
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	3 385 366	163 039
Sum overføringer og disponeringer		15 385 366	12 163 039



Organisasjonsnr: 994 760 793
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4, 5	515 241 141	526 492 841
Skip og flytende installasjoner	4, 5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	598 916	640 516
Sum varige driftsmidler		515 840 057	527 133 357
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			
		224 264	265 039
Sum finansielle anleggsmidler		224 264	265 039
Sum anleggsmidler		516 064 321	527 398 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	249 354	571 081
Andre kortsiktige fordringer		261 710	901 450
Sum fordringer		511 064	1 472 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		19 727 696	13 995 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 727 696	13 995 899
Sum omløpsmidler		20 238 760	15 468 431
SUM EIENDELER		536 303 080	542 866 827
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	105 000 000	105 000 000



Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		105 000 000	105 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	14 580 727	11 195 361
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		14 580 727	11 195 361
Sum egenkapital		119 580 727	116 195 361
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	9 504 148	6 853 392
Sum avsetninger for forpliktelser		9 504 148	6 853 392
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	392 400 000	405 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		392 400 000	405 900 000
Sum langsiktig gjeld		401 904 148	412 753 392
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		488 266	167 082
Betalbar skatt	3	1 688 705	
Skyldig offentlige avgifter		12 622	
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		628 613	1 750 992
Sum kortsiktig gjeld		14 818 206	13 918 074
Sum gjeld		416 722 354	426 671 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 303 080	542 866 827



Organisasjonsnr: 994 760 793
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap 2020

Skansekaia Utvikling AS

Org.nr.: 994 760 793



Resultatregnskap Skansekaia Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		54 692 831	53 956 309
Sum driftsinntekter		54 692 831	53 956 309
Varekostnad		4 151 372	4 707 952
Avskrivning av driftsmidler	4	11 293 301	11 293 300
Annen driftskostnad	2	6 375 647	6 277 545
Sum driftskostnader		21 820 320	22 278 798
Driftsresultat		32 872 511	31 677 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 294	18 043
Annen rentekostnad		13 150 656	16 098 634
Annen finanskostnad		4 322	3 280
Resultat av finansposter		-13 147 684	-16 083 871
Ordinært resultat før skattekostnad		19 724 827	15 593 640
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 339 461	3 430 601
Årsresultat		15 385 366	12 163 039
Overføringer			
Avsatt til utbytte		12 000 000	12 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6	3 385 366	163 039
Sum overføringer		15 385 366	12 163 039



Balanse Skansekaia Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	515 241 141	526 492 841
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	598 916	640 516
Sum varige driftsmidler		515 840 057	527 133 357
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		224 264	265 039
Sum finansielle anleggsmidler		224 264	265 039
Sum anleggsmidler		516 064 321	527 398 396
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	249 354	571 081
Andre kortsiktige fordringer		261 710	901 450
Sum fordringer		511 064	1 472 531
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 727 696	13 995 899
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		19 727 696	13 995 899
Sum omløpsmidler		20 238 760	15 468 431
Sum eiendeler		536 303 080	542 866 827



Balanse
Skansekaia Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 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	6	14 580 727	11 195 361
Sum opptjent egenkapital		<u>14 580 727</u>	<u>11 195 361</u>
Sum egenkapital		<u>119 580 727</u>	<u>116 195 361</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	3	9 504 148	6 853 392
Sum avsetning for forpliktelse		<u>9 504 148</u>	<u>6 853 392</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	392 400 000	405 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>392 400 000</u>	<u>405 900 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		488 266	167 082
Betalbar skatt	3	1 688 705	0
Skyldig offentlige avgifter		12 622	0
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		628 613	1 750 992
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 818 206</u>	<u>13 918 074</u>
Sum gjeld		<u>416 722 354</u>	<u>426 671 466</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>536 303 080</u>	<u>542 866 827</u>

Ålesund, den _____ 2021
Styret i Skansekaia Utvikling AS

Gunnar Haagensen
Styrets leder

Jan Henry Farstad
Styremedlem

Egil Giørtz
Styremedlem



Noter til regnskapet 2020

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 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Styremedlemmer har ikke krav på særskilt vederlag, bonus eller sluttpakke ved opphør av vervet. Det er ikke gitt lån eller annen sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret.

Daglig leder

Selskapet har ikke ansatt daglig leder. Administrative tjenester er innleid fra tilknyttet selskap.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar eller andre godtgjørelser til styrets medlemmer.

Tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Honorar til revisor fordeler seg med:

Ordinær revisjon	36 267
Andre tjenester	17 173
Sum	53 440

Honoraret er inklusive andel mva 1/4 ihht fordelingsnøkkel.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 688 705	0
Endring i utsatt skatt	2 650 756	3 430 601
Skattekostnad ordinært resultat	4 339 461	3 430 601
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 724 827	15 593 640
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 790 153	-7 008 084
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 258 742	-8 585 556
Skattepliktig inntekt	7 675 931	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 688 705	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 688 705	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	43 200 674	37 410 520	-5 790 153
Sum	43 200 674	37 410 520	-5 790 153
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 258 742	-6 258 742
Grunnlag for utsatt skatt	43 200 674	31 151 778	-12 048 895
Utsatt skatt (22 %)	9 504 148	6 853 391	-2 650 757



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	571 062 841	794 517	571 857 358
= Anskaffelseskost 31.12.20	571 062 841	794 517	571 857 358
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	44 570 000	154 000	44 724 000
+ Årets ordinære avskrivninger	11 251 700	41 600	11 293 300
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	55 821 700	195 600	56 017 300
Bokført verdi 01.01.20	526 492 841	640 517	527 133 358
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 251 700	41 600	11 293 300
= Bokført verdi 31.12.20	515 241 141	598 917	515 840 058
Økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 5 Gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	392 400 000	405 900 000
Sum	392 400 000	405 900 000

Balansført verdi av eiendeler som er pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Varige driftsmidler	515 241 141	526 492 841
Kundefordringer	249 354	571 081
Sum	515 490 495	527 063 922

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	308 400 000	321 900 000

Selskapet har inngått rentebytteavtale for å sikre fremtidig kontantstrøm, virkelig verdi på rentebytteavtalen pr. 31.12.2020 var MNOK -13,7. Verdiendring av rentebytteavtalen blir ikke regnskapsført.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	105 000 000	11 195 361	116 195 361
Årets resultat		15 385 366	15 385 366
Utbytte		- 12 000 000	- 12 000 000
Egenkapital 31.12.	105 000 000	14 580 727	119 580 727



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.2020

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eier/stemmeandel	Verv
Brødrene Jangaard AS	350 000	33,33 %	Gunnar Haagensen 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 %	



BDO AS
Lerstadvegen 517
6018 Ålesund

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skansekaia Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skansekaia Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige forhold

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Erik Langlo-Johansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BS421-IBTG2-GEJZD-KHJHG-GHVXY-KYGT1



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2747260

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-04-21 14:09:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: BS4Z1-IBTG2-GEJZD-KUJHG-GHVXY-KYGT1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2020

Skansekaia Utvikling AS

Org.nr.: 994 760 793



Resultatregnskap Skansekaia Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		54 692 831	53 956 309
Sum driftsinntekter		54 692 831	53 956 309
Varekostnad		4 151 372	4 707 952
Avskrivning av driftsmidler	4	11 293 301	11 293 300
Annen driftskostnad	2	6 375 647	6 277 545
Sum driftskostnader		21 820 320	22 278 798
Driftsresultat		32 872 511	31 677 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 294	18 043
Annen rentekostnad		13 150 656	16 098 634
Annen finanskostnad		4 322	3 280
Resultat av finansposter		-13 147 684	-16 083 871
Ordinært resultat før skattekostnad		19 724 827	15 593 640
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 339 461	3 430 601
Årsresultat		15 385 366	12 163 039
Overføringer			
Avsatt til utbytte		12 000 000	12 000 000
Avsatt til annen egenkapital	6	3 385 366	163 039
Sum overføringer		15 385 366	12 163 039



Balanse Skansekaia Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	515 241 141	526 492 841
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	598 916	640 516
Sum varige driftsmidler		515 840 057	527 133 357
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		224 264	265 039
Sum finansielle anleggsmidler		224 264	265 039
Sum anleggsmidler		516 064 321	527 398 396
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	249 354	571 081
Andre kortsiktige fordringer		261 710	901 450
Sum fordringer		511 064	1 472 531
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 727 696	13 995 899
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		19 727 696	13 995 899
Sum omløpsmidler		20 238 760	15 468 431
Sum eiendeler		536 303 080	542 866 827




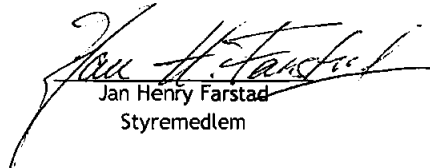
Balanse

Skansekaia Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 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	6	14 580 727	11 195 361
Sum opptjent egenkapital		<u>14 580 727</u>	<u>11 195 361</u>
Sum egenkapital		<u>119 580 727</u>	<u>116 195 361</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	9 504 148	6 853 392
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 504 148</u>	<u>6 853 392</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	392 400 000	405 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>392 400 000</u>	<u>405 900 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		488 266	167 082
Betalbar skatt	3	1 688 705	0
Skyldig offentlige avgifter		12 622	0
Utbytte		12 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		628 613	1 750 992
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 818 206</u>	<u>13 918 074</u>
Sum gjeld		<u>416 722 354</u>	<u>426 671 466</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>536 303 080</u>	<u>542 866 827</u>

Ålesund, den 21/4 2021
Styret i Skansekaia Utvikling AS


Gunnar Haagenes
Styrets leder


Jan Henry Farstad
Styremedlem


Egil Giørtz
Styremedlem



Noter til regnskapet 2020

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 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Styremedlemmer har ikke krav på særskilt vederlag, bonus eller sluttpakke ved opphør av vervet. Det er ikke gitt lån eller annen sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret.

Daglig leder

Selskapet har ikke ansatt daglig leder. Administrative tjenester er innleid fra tilknyttet selskap.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar eller andre godtgjørelser til styrets medlemmer.

Tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Honorar til revisor fordeler seg med:

Ordinær revisjon	36 267
Andre tjenester	17 173
Sum	53 440

Honoraret er inklusive andel mva 1/4 ihht fordelingsnøkkel.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 688 705	0
Endring i utsatt skatt	2 650 756	3 430 601
Skattekostnad ordinært resultat	4 339 461	3 430 601
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 724 827	15 593 640
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 790 153	-7 008 084
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 258 742	-8 585 556
Skattepliktig inntekt	7 675 931	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 688 705	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 688 705	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	43 200 674	37 410 520	-5 790 153
Sum	43 200 674	37 410 520	-5 790 153
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 258 742	-6 258 742
Grunnlag for utsatt skatt	43 200 674	31 151 778	-12 048 895
Utsatt skatt (22 %)	9 504 148	6 853 391	-2 650 757



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	571 062 841	794 517	571 857 358
= Anskaffelseskost 31.12.20	571 062 841	794 517	571 857 358
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	44 570 000	154 000	44 724 000
+ Årets ordinære avskrivninger	11 251 700	41 600	11 293 300
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	55 821 700	195 600	56 017 300
Bokført verdi 01.01.20	526 492 841	640 517	527 133 358
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 251 700	41 600	11 293 300
= Bokført verdi 31.12.20	515 241 141	598 917	515 840 058
Økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 5 Gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	392 400 000	405 900 000
Sum	392 400 000	405 900 000

Balansført verdi av eiendeler som er pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Varige driftsmidler	515 241 141	526 492 841
Kundefordringer	249 354	571 081
Sum	515 490 495	527 063 922

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	308 400 000	321 900 000

Selskapet har inngått rentebytteavtale for å sikre fremtidig kontantstrøm, virkelig verdi på rentebytteavtalen pr. 31.12.2020 var MNOK -13,7. Verdiendring av rentebytteavtalen blir ikke regnskapsført.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	105 000 000	11 195 361	116 195 361
Årets resultat		15 385 366	15 385 366
Utbytte		- 12 000 000	- 12 000 000
Egenkapital 31.12.	105 000 000	14 580 727	119 580 727



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.2020

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 %	




Årsberetning 2020 for Skansekaia Utvikling AS

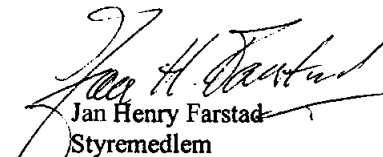
1. Selskapet driver utleie av fast eiendom. Eiendomsdriften er i Ålesund Kommune. Selskapet har sin beliggenhet i Ålesund Kommune.
2. Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, da det etter styrets oppfatning ikke et forhold som tilsier noe annet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.
3. Selskapet hadde ingen ansatte i bedriften i 2020.
4. Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.
5. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for selskapets virksomhet.
6. Bedriftens styre består av bare menn.
7. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapet. Selskapets egenkapital er 23 %
8. Styret foreslår følgende disponering av årets resultat:

Overført til utbytte	kr 12 000 000,-
Overført til annen egenkapital	<u>kr 3 385 366,-</u>
Totalt disponert	<u>kr 15 385 366,-</u>

Ålesund, 21.04.2021
Styret i Skansekaia Utvikling AS


Gunnar Haagensen
Styrets leder


Egil Giørtz
Styremedlem


Jan Henry Farstad
Styremedlem