



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 491 344
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTAL SKØYEN AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aider Accounting AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 13.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		31 716 941	29 332 252
Sum inntekter		31 716 941	29 332 252
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	3 130 400	2 870 875
Annen driftskostnad	2	8 500 291	4 660 913
Sum kostnader		11 630 691	7 531 788
Driftsresultat		20 086 249	21 800 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 331 188	3 139 856
Annen renteinntekt		1 352 593	7 819
Annen finansinntekt		10 473	33 573
Sum finansinntekter		4 694 254	3 181 248
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	14 961 790	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 894 425	
Annen rentekostnad		4 538 817	11 951 845
Annen finanskostnad		9 564	
Sum finanskostnader		29 404 597	11 951 845
Netto finans		-24 710 343	-8 770 597
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 624 094	13 029 867
Skattekostnad på resultat	4	1 558 246	2 150 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 182 340	10 879 344
Årsresultat	5	-6 182 340	10 879 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 182 340	10 879 344
Totalresultat		-6 182 340	10 879 344



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			10 879 344
Overført fra annen egenkapital		-6 182 340	
Sum overføringer og disponeringer		-6 182 340	10 879 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	10 867 406	12 425 652
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		10 867 406	12 425 652
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	534 710 021	536 007 232
Sum varige driftsmidler	1	534 710 021	536 007 232
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	72 750 000	87 711 790
Andre langsiktige fordringer	6	8 971 076	
Sum finansielle anleggsmidler		81 721 076	87 711 790
Sum anleggsmidler		627 298 503	636 144 674
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 586	1 824 892
Andre kortsiktige fordringer	6	614 393	10 491 533
Konsernfordringer		3 331 188	3 139 856
Sum fordringer		3 990 167	15 456 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 913 675	6 243 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 675	6 243 416
Sum omløpsmidler		6 903 842	21 699 697
SUM EIENDELER		634 202 345	657 844 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 350 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	361 180 000	229 930 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		362 530 000	230 030 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	6 141 190	12 323 530
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 141 190	12 323 530
Sum egenkapital		368 671 190	242 353 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		412 131 246
Langsiktig konserngjeld	6	265 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		265 000 000	412 131 246
Sum langsiktig gjeld		265 000 000	412 131 246
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 155	531 980
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		390 000	2 827 615
Sum kortsiktig gjeld		531 155	3 359 594
Sum gjeld		265 531 155	415 490 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 202 345	657 844 370



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 325780

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 491 344
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTAL SKØYEN AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aider Accounting AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 16.03.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 491 344
PORTAL SKØYEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		31 716 941	29 332 252
Sum inntekter		31 716 941	29 332 252
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		3 130 400	2 870 875
Annen driftskostnad 2		8 500 291	4 660 913
Sum kostnader		11 630 691	7 531 788
Driftsresultat		20 086 249	21 800 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 331 188	3 139 856
Annen renteinntekt		1 352 593	7 819
Annen finansinntekt		10 473	33 573
Sum finansinntekter		4 694 254	3 181 248
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler 3		14 961 790	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 894 425	
Annen rentekostnad		4 538 817	11 951 845
Annen finanskostnad		9 564	
Sum finanskostnader		29 404 597	11 951 845
Netto finans		-24 710 343	-8 770 597
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 4		1 558 246	2 150 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 182 340	10 879 344
Årsresultat 5		-6 182 340	10 879 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 182 340	10 879 344
Totalresultat		-6 182 340	10 879 344
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			10 879 344
Overført fra annen egenkapital		-6 182 340	



Sum overføringer og
disponeringer

-6 182 340

10 879 344



Organisasjonsnr: 921 491 344
PORTAL SKØYEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	10 867 406	12 425 652
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		10 867 406	12 425 652
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	534 710 021	536 007 232
Sum varige driftsmidler	1	534 710 021	536 007 232
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	72 750 000	87 711 790
Andre langsiktige fordringer	6	8 971 076	
Sum finansielle anleggsmidler		81 721 076	87 711 790
Sum anleggsmidler		627 298 503	636 144 674
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		44 586	1 824 892
Andre kortsiktige fordringer	6	614 393	10 491 533
Konsernfordringer		3 331 188	3 139 856
Sum fordringer		3 990 167	15 456 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 913 675	6 243 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 675	6 243 416
Sum omløpsmidler		6 903 842	21 699 697
SUM EIENDELER		634 202 345	657 844 370
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 350 000	100 000



Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	361 180 000	229 930 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		362 530 000	230 030 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	6 141 190	12 323 530
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 141 190	12 323 530
Sum egenkapital		368 671 190	242 353 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		412 131 246
Langsiktig konserngjeld	6	265 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		265 000 000	412 131 246
Sum langsiktig gjeld		265 000 000	412 131 246
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 155	531 980
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld		390 000	2 827 615
Sum kortsiktig gjeld		531 155	3 359 594
Sum gjeld		265 531 155	415 490 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 202 345	657 844 370



Organisasjonsnr: 921 491 344
PORTAL SKØYEN 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 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32, 2. etasje
NO-4612 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Portal Skøyen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portal Skøyen AS som 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Portal Skøyen AS

- identifiserer og vurderer 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.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 6. mars 2023
Deloitte AS

Olav Kr. Stokkenes
statsautorisert revisor



DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

Årsregnskap 2022 Portal Skøyen AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 921 491 344



DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

Resultatregnskap Portal Skøyen AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Leieinntekt		31 716 941	29 332 252
Sum driftsinntekter		31 716 941	29 332 252
Avskrivning av driftsmidler	1	3 130 400	2 870 875
Annen driftskostnad	2	8 500 291	4 660 913
Sum driftskostnader		11 630 691	7 531 788
Driftsresultat		20 086 249	21 800 464
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		3 331 188	3 139 856
Annen renteinntekt		1 352 593	7 819
Annen finansinntekt		10 473	33 573
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	-14 961 790	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-9 894 425	0
Annen rentekostnad		-4 538 817	-11 951 845
Annen finanskostnad		-9 564	0
Resultat av finansposter		-24 710 343	-8 770 597
Resultat før skattekostnad		-4 624 094	13 029 867
Skattekostnad på resultat	4	-1 558 246	-2 150 523
Resultat		-6 182 340	10 879 344
Årsresultat	5	-6 182 340	10 879 344
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	10 879 344
Overført fra annen egenkapital		-6 182 340	0
Sum overføringer		-6 182 340	10 879 344



DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

Balanse Portal Skøyen AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	10 867 406	12 425 652
Sum immaterielle eiendeler		10 867 406	12 425 652
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	534 710 021	536 007 232
Sum varige driftsmidler	1	534 710 021	536 007 232
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	72 750 000	87 711 790
Andre langsiktige fordringer	6	8 971 076	0
Sum finansielle anleggsmidler		81 721 076	87 711 790
Sum anleggsmidler		627 298 503	636 144 674
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		44 586	1 824 892
Andre kortsiktige fordringer	6	614 393	10 491 533
Konsemfordringer		3 331 188	3 139 856
Sum fordringer		3 990 167	15 456 280
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 913 675	6 243 416
Sum omløpsmidler		6 903 842	21 699 697
Sum eiendeler		634 202 345	657 844 370



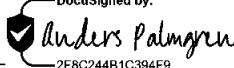
DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

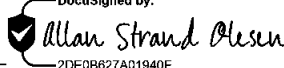
Balanse Portal Skøyen AS

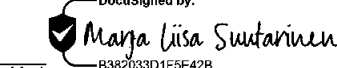
EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	1 350 000	100 000
Overkurs	5	361 180 000	229 930 000
Sum innskutt egenkapital		362 530 000	230 030 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	6 141 190	12 323 530
Sum opptjent egenkapital		6 141 190	12 323 530
Sum egenkapital		368 671 190	242 353 530
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	412 131 246
Langsiktig konserngjeld	6	265 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		265 000 000	412 131 246
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 155	531 980
Annen kortsiktig gjeld		390 000	2 827 615
Sum kortsiktig gjeld		531 155	3 359 594
Sum gjeld		265 531 155	415 490 841
Sum egenkapital og gjeld		634 202 345	657 844 370

Oslo, 06.03.2023

Styret i Portal Skøyen AS

DocuSigned by:

Anders Tringve Palmgren
2F8C244B1C394F9...
Styreleder

DocuSigned by:

Allan Strand Olesen
2DE0B627A01940E...
Styremedlem

DocuSigned by:

Marja Liisa Suutarinen
B382033D1F5E42B...
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. 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 kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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.

Note 1 Anleggsmidler

	GOODWILL	BYGNINGER	TOMTER	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	-17 482 740	146 681 638	413 044 173	542 243 071
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		1 728 557	117 233	1 845 790
= Anskaffelseskost 31.12.22	-17 482 740	148 410 195	413 161 406	544 088 861
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-4 260 955	13 639 794		9 378 839
= Bokført verdi 31.12.22	-13 221 785	134 770 401	413 161 406	534 710 022
Årets ordinære avskrivninger	-1 065 200	4 195 600		3 130 400
Økonomisk levetid	10-82 år	9-82 år		

Negativ goodwill (skattegoodwill) oppstått ved fusjon avskrives lineært over en lengre periode enn 10 år da den har direkte tilknytning til merverdi på bygninger og avskrives således i takt med disse.

Eiendommene Drammensveien 211 (0301-6/27) og Drammensveien 213 (0301-6/355) er stilt som 1. prioritets sikkerhet for Gnnor Cp Open Ended Holding I AS sitt lån i Swedbank. Pantedokumentet er på NOK 400 000 000.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån, sikkerhetsstillelser mm.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

Note 3 Investering i datterselskap

KONTOR-KOMMUNE	EIER-ANDEL	ANSKAFFELES KOST	BALANSEFØRT VERDI	EGENKAPITAL	RESULTAT
DATTERSELSKAP					
Gasolin Maritim AS	100,0%	87 711 790	72 750 000	33 719 091	2 263 418
Sum		87 711 790	72 750 000	33 719 091	2 263 418

Som følge av verdifall på eiendom i underliggende datterselskap er aksjene nedskrevet slik at balanseført verdi gjenspeiler virkelig verdi på aksjene per 31.12.2022.

Aksjer i datterselskap med underliggende eiendom er stilt som 1. prioritets pant for Gnnor Cp Open Ended Holding I AS sitt lån i Swedbank.

Note 4 Skatt

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 558 246	2 150 523
Skattekostnad ordinært resultat	1 558 246	2 150 523
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 624 094	13 029 867
Permanente forskjeller	11 630 602	-3 139 856
Endring i midlertidige forskjeller	-1 062 548	-3 261 776
Mottatt konsernbidrag	3 331 188	3 139 856
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 275 148	-9 768 091
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-732 861	-690 768
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	732 861	690 768
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	ENDRING
Varige driftsmidler	371 269 211	369 186 834	-2 082 377
Andre forskjeller	8 971 076	9 990 905	1 019 829
Sum	380 240 287	379 177 739	-1 062 548
Akkumulert fremførbart underskudd	-60 151 319	-69 426 467	-9 275 148
Andre midlertidige forskjeller	-369 486 270	-366 231 508	3 254 762
Grunnlag for utsatt skattefordel	-49 397 301	-56 480 236	-7 082 935
Utsatt skattefordel (22 %)	-10 867 406	-12 425 652	-1 558 246

Det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier tilknyttet eiendom tilført ved fusjon.

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2021	100 000	229 930 000	12 323 530	242 353 530
Årets resultat			-6 182 340	-6 182 340
Kapitalforhøyelse 06.09.2022	1 250 000	131 250 000	0	132 500 000
Pr 31.12.2022	1 350 000	361 180 000	6 141 190	368 671 190



DocuSign Envelope ID: 0E2B1A7A-A8C8-4686-976B-384A6EB680F5

Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR		
Andre kortsiktige fordringer	0	9 990 905
Andre langsiktige fordringer	8 971 076	0
Sum	8 971 076	9 990 905
LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	412 131 246
Gjeld til foretak i samme konsern	265 000 000	0
Sum	265 000 000	412 131 246
Gjeld sikret ved pant	0	412 131 246
Pantsatte eiendeler:		
Drammensveien 211, 213 og 215	0	572 408 363
Sum	0	572 408 363

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 350 000 består av 90 000 aksjer à kr. 15.

Alle aksjer er eid av morselskapet Gnnor Cp Open Ended Holding I AS. Konsernspiss er GNRE CPOE Holding S.à r.l med forretningsadresse 50, Grand Rue, 1660 Luxembourg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Portal Skøyen AS fås utlevert.

Aksjene er pantsatt som 1. prioritets sikkerhet for Gnnor Cp Open Ended Holding I AS sitt lån i Swedbank.