



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 26.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		55 346 321	52 680 272
Annen driftsinntekt		6 573 566	6 736 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 919 887</b>	<b>59 417 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 647 555	5 601 972
Avskrivning av driftsmidler	2	11 251 701	11 251 701
Annen driftskostnad	3	5 229 046	5 029 671
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 128 301</b>	<b>21 883 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 791 586</b>	<b>37 533 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		889 480	425 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>889 480</b>	<b>425 751</b>
Annen rentekostnad		16 414 985	13 744 038
Annen finanskostnad		300	5 859
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 415 285</b>	<b>13 749 897</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 525 805</b>	<b>-13 324 146</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 265 781</b>	<b>24 209 535</b>
Skattekostnad på resultat	4	5 121 147	5 327 128
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	15 000 000	12 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	3 144 634	6 882 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	481 486 039	492 737 740
Skip og flytende installasjoner	2, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	586 472	586 472
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>482 072 511</b>	<b>493 324 211</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		101 939	142 714
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 939</b>	<b>142 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>482 174 450</b>	<b>493 466 925</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	2 097 472	980 199
Andre kortsiktige fordringer		1 146 205	314 312
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 243 677</b>	<b>1 294 511</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 692 057	17 710 647
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 692 057</b>	<b>17 710 647</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 935 734</b>	<b>19 005 158</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	28 920 231	25 775 597
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 920 231</b>	<b>25 775 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>133 920 231</b>	<b>130 775 597</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	11 469 527	11 042 082
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 469 527</b>	<b>11 042 082</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	333 900 000	351 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 900 000</b>	<b>351 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>345 369 527</b>	<b>362 942 082</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		941 000	683 567
Betalbar skatt	4	4 693 702	4 701 248
Skyldig offentlige avgifter		646 603	692 685
Utbytte		15 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		539 120	676 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 820 426</b>	<b>18 754 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>367 189 953</b>	<b>381 696 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 627214

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 29.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 994 760 793  
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		55 346 321	52 680 272
Annen driftsinntekt		6 573 566	6 736 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 919 887</b>	<b>59 417 024</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 647 555	5 601 972
Avskrivning av driftsmidler 2		11 251 701	11 251 701
Annen driftskostnad 3		5 229 046	5 029 671
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 128 301</b>	<b>21 883 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 791 586</b>	<b>37 533 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		889 480	425 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>889 480</b>	<b>425 751</b>
Annen rentekostnad		16 414 985	13 744 038
Annen finanskostnad		300	5 859
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 415 285</b>	<b>13 749 897</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 525 805</b>	<b>-13 324 146</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 265 781</b>	<b>24 209 535</b>
Skattekostnad på resultat 4		5 121 147	5 327 128
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte 5		15 000 000	12 000 000
Udekket tap 5			
Avsatt til annen egenkapital 5		3 144 634	6 882 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>



Organisasjonsnr: 994 760 793  
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

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

##### Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2, 6	481 486 039	492 737 740
--------------	------	-------------	-------------

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

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

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

a. utstyr	2, 6	586 472	586 472
-----------	------	---------	---------

<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>482 072 511</b>	<b>493 324 211</b>
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

##### Finansielle anleggsmidler

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

fordringer		101 939	142 714
------------	--	---------	---------

<b>Sum finansielle</b>		<b>101 939</b>	<b>142 714</b>
------------------------	--	----------------	----------------

<b>anleggsmidler</b>		<b>101 939</b>	<b>142 714</b>
----------------------	--	----------------	----------------

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>482 174 450</b>	<b>493 466 925</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	6	2 097 472	980 199
-----------------	---	-----------	---------

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

fordringer		1 146 205	314 312
------------	--	-----------	---------

<b>Sum fordringer</b>		<b>3 243 677</b>	<b>1 294 511</b>
-----------------------	--	------------------	------------------

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

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

l.		15 692 057	17 710 647
----	--	------------	------------

<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>15 692 057</b>	<b>17 710 647</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>kontanter og lignende</b>		<b>15 692 057</b>	<b>17 710 647</b>
------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 935 734</b>	<b>19 005 158</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

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



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	28 920 231	25 775 597
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 920 231</b>	<b>25 775 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>133 920 231</b>	<b>130 775 597</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	11 469 527	11 042 082
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>11 469 527</b>	<b>11 042 082</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	333 900 000	351 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 900 000</b>	<b>351 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>345 369 527</b>	<b>362 942 082</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		941 000	683 567
Betalbar skatt	4	4 693 702	4 701 248
Skyldig offentlige avgifter		646 603	692 685
Utbytte		15 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		539 120	676 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 820 426</b>	<b>18 754 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>367 189 953</b>	<b>381 696 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>



Organisasjonsnr: 994 760 793  
SKANSEKAIA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Skansekaia Utvikling AS

**Org.nr.: 994 760 793**



## Resultatregnskap Skansekaia Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		55 346 321	52 680 272
Annen driftsinntekt		6 573 566	6 736 752
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>61 919 887</b>	<b>59 417 024</b>
Varekostnad		6 647 555	5 601 972
Avskrivning av driftsmidler	2	11 251 701	11 251 701
Annen driftskostnad	3	5 229 046	5 029 671
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 128 301</b>	<b>21 883 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 791 586</b>	<b>37 533 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		889 480	425 751
Annen rentekostnad		16 414 985	13 744 038
Annen finanskostnad		300	5 859
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-15 525 805</b>	<b>-13 324 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>23 265 781</b>	<b>24 209 535</b>
Skattekostnad på resultat	4	5 121 147	5 327 128
<b>Årsresultat</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	5	15 000 000	12 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	3 144 634	6 882 407
<b>Sum overføringer</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>



### Balanse

#### Skansekaia Utvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	481 486 039	492 737 740
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	586 472	586 472
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>482 072 511</b>	<b>493 324 211</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		101 939	142 714
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 939</b>	<b>142 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>482 174 450</b>	<b>493 466 925</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	2 097 472	980 199
Andre kortsiktige fordringer		1 146 205	314 312
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 243 677</b>	<b>1 294 511</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 692 057	17 710 647
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>15 692 057</b>	<b>17 710 647</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 935 734</b>	<b>19 005 158</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>



**Balanse**  
Skansekaia Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	28 920 231	25 775 597
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 920 231</b>	<b>25 775 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>133 920 231</b>	<b>130 775 597</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	4	11 469 527	11 042 082
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>11 469 527</b>	<b>11 042 082</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	333 900 000	351 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 900 000</b>	<b>351 900 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		941 000	683 567
Betalbar skatt	4	4 693 702	4 701 248
Skyldig offentlige avgifter		646 603	692 685
Utbytte		15 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		539 120	676 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 820 426</b>	<b>18 754 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>367 189 953</b>	<b>381 696 486</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>

Ålesund, \_\_\_\_\_ 2024  
Styret i Skansekaia Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Haagenen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Jan Henry Farstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Egil Giørtz  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### 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 2023

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	571 062 840	794 517	571 857 357
= Anskaffelseskost 31.12.23	571 062 840	794 517	571 857 357
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	78 325 101	208 045	78 533 146
+ Årets ordinære avskrivninger	11 251 700		11 251 700
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	89 576 801	208 045	89 784 846
Bokført verdi 01.01.23	492 737 740	586 472	493 324 211
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 251 700	0	11 251 700
= Bokført verdi 31.12.23	481 486 040	586 472	482 072 511
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	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 693 702	4 701 248
Endring i utsatt skattefordel	427 445	625 880
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 121 147</b>	<b>5 327 128</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	23 265 781	24 209 535
Permanente forskjeller	12 164	4 680
Endring i midlertidige forskjeller	-1 942 933	-2 844 907
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>21 335 011</b>	<b>21 369 308</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 693 702	4 701 248
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 693 702</b>	<b>4 701 248</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	52 134 214	50 191 280	-1 942 933
<b>Sum</b>	<b>52 134 214</b>	<b>50 191 280</b>	<b>-1 942 933</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>52 134 214</b>	<b>50 191 280</b>	<b>-1 942 933</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>11 469 527</b>	<b>11 042 082</b>	<b>-427 445</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	105 000 000	25 775 597	130 775 597
Årets resultat		18 144 634	18 144 634
Utbytte		-15 000 000	-15 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>105 000 000</b>	<b>28 920 231</b>	<b>133 920 231</b>

### Note 6 Gjeld og pantstillelser

<b>Gjeld som er sikret ved pant</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjon	333 900 000	351 900 000

<b>Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for egen gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varige driftsmidler	482 072 511	493 324 211
Kundefordringer	0	0
Sum	482 072 511	493 324 211

Selskapet har inngått rentebytteavtale (Swap) for å sikre fremtidig kontantstrøm. Renter fra lån og swap presenteres netto i resultatregnskapet. Virkelig verdi på rentebytteavtalen pr. 31.12.2023 var MNOK 1,13 (2022 NOK -923 666). 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. 31.12.2023

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
<b>Totalt</b>	<b>1 050 000</b>	<b>100,00 %</b>	



# Årsregnskap 2023

## Skansekaia Utvikling AS

**Org.nr.: 994 760 793**



## Resultatregnskap Skansekaia Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		55 346 321	52 680 272
Annen driftsinntekt		6 573 566	6 736 752
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>61 919 887</b>	<b>59 417 024</b>
Varekostnad		6 647 555	5 601 972
Avskrivning av driftsmidler	2	11 251 701	11 251 701
Annen driftskostnad	3	5 229 046	5 029 671
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 128 301</b>	<b>21 883 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 791 586</b>	<b>37 533 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		889 480	425 751
Annen rentekostnad		16 414 985	13 744 038
Annen finanskostnad		300	5 859
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-15 525 805</b>	<b>-13 324 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>23 265 781</b>	<b>24 209 535</b>
Skattekostnad på resultat	4	5 121 147	5 327 128
<b>Årsresultat</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	5	15 000 000	12 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	3 144 634	6 882 407
<b>Sum overføringer</b>		<b>18 144 634</b>	<b>18 882 407</b>



**Balanse**  
**Skansekaia Utvikling AS**

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	481 486 039	492 737 740
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	586 472	586 472
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>482 072 511</b>	<b>493 324 211</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer		101 939	142 714
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 939</b>	<b>142 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>482 174 450</b>	<b>493 466 925</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	2 097 472	980 199
Andre kortsiktige fordringer		1 146 205	314 312
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 243 677</b>	<b>1 294 511</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 692 057	17 710 647
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>15 692 057</b>	<b>17 710 647</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 935 734</b>	<b>19 005 158</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>



**Balanse**  
**Skansekaia Utvikling AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	105 000 000	105 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	28 920 231	25 775 597
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 920 231</b>	<b>25 775 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>133 920 231</b>	<b>130 775 597</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	4	11 469 527	11 042 082
<b>Sum avsetning for forpliktelse</b>		<b>11 469 527</b>	<b>11 042 082</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	333 900 000	351 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 900 000</b>	<b>351 900 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		941 000	683 567
Betalbar skatt	4	4 693 702	4 701 248
Skyldig offentlige avgifter		646 603	692 685
Utbytte		15 000 000	12 000 000
Annen kortsiktig gjeld		539 120	676 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 820 426</b>	<b>18 754 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>367 189 953</b>	<b>381 696 486</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>501 110 184</b>	<b>512 472 083</b>

Ålesund, \_\_\_\_\_ 2024  
Styret i Skansekaia Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Gunnar Haagenen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Jan Henry Farstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Egil Giørtz  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### 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 2023

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	571 062 840	794 517	571 857 357
= Anskaffelseskost 31.12.23	571 062 840	794 517	571 857 357
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23	78 325 101	208 045	78 533 146
+ Årets ordinære avskrivninger	11 251 700		11 251 700
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	89 576 801	208 045	89 784 846
Bokført verdi 01.01.23	492 737 740	586 472	493 324 211
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 251 700	0	11 251 700
= Bokført verdi 31.12.23	481 486 040	586 472	482 072 511
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	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 693 702	4 701 248
Endring i utsatt skatt	427 445	625 880
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 121 147</b>	<b>5 327 128</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	23 265 781	24 209 535
Permanente forskjeller	12 164	4 680
Endring i midlertidige forskjeller	-1 942 933	-2 844 907
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>21 335 011</b>	<b>21 369 308</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 693 702	4 701 248
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 693 702</b>	<b>4 701 248</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	52 134 214	50 191 280	-1 942 933
<b>Sum</b>	<b>52 134 214</b>	<b>50 191 280</b>	<b>-1 942 933</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>52 134 214</b>	<b>50 191 280</b>	<b>-1 942 933</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>11 469 527</b>	<b>11 042 082</b>	<b>-427 445</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	105 000 000	25 775 597	130 775 597
Årets resultat		18 144 634	18 144 634
Utbytte		-15 000 000	-15 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>105 000 000</b>	<b>28 920 231</b>	<b>133 920 231</b>

### Note 6 Gjeld og pantstillelser

<b>Gjeld som er sikret ved pant</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjon	333 900 000	351 900 000
<b>Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for egen gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varige driftsmidler	482 072 511	493 324 211
Kundefordringer	0	0
Sum	482 072 511	493 324 211

Selskapet har inngått rentebytteavtale (Swap) for å sikre fremtidig kontantstrøm. Renter fra lån og swap presenteres netto i resultatregnskapet. Virkelig verdi på rentebytteavtalen pr. 31.12.2023 var MNOK 1,13 (2022 NOK -923 666). 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. 31.12.2023

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
<b>Totalt</b>	<b>1 050 000</b>	<b>100,00 %</b>	



## Skansekaia Utvikling AS 29


Name Date  
**Farstad, Jan Henry** 2024-04-29

Identification  
 **bankID** Farstad, Jan Henry

Name Date  
**Giørtz, Egil** 2024-05-10

Identification  
 **bankID** Giørtz, Egil

Name Date  
**Haagensen, Gunnar** 2024-04-29

Identification  
 **bankID** Haagensen, Gunnar



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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 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.



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

Ålesund, 11. mai 2024

BDO AS

Erik Langlo-Johansen  
statsautorisert revisor