



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 875 545  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKAGENKAIEN 35-37 AS  
Forretningsadresse: Domkirkeplassen 2  
4006 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Bethuelson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		5 962 861	5 006 727
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 962 861</b>	<b>5 006 727</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 963 966	2 925 798
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		2 795 944	2 900 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 759 910</b>	<b>5 826 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 951</b>	<b>-819 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 573	1 072
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 573</b>	<b>1 072</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 321 330	
Annen rentekostnad			1 549 245
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 321 330</b>	<b>1 549 245</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 312 757</b>	<b>-1 548 173</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 109 806</b>	<b>-2 368 170</b>
Skattekostnad på resultat	5	-144 422	-201 262
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført til annen innskutt egenkapital	6	-1 965 384	-2 166 908
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	76 666 739	79 592 299
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	89 720	82 842
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 659 497	1 503 439
Andre kortsiktige fordringer	4	219 488	80 141
Konsernfordringer	4, 4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 878 985</b>	<b>1 583 580</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		309 366	424 221
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>309 366</b>	<b>424 221</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 188 351</b>	<b>2 007 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	19 522 683	15 088 067
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 557 744	3 732 127
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 557 744</b>	<b>3 732 127</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Ansvarlig lånekapital	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	53 620 249	60 544 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 620 249</b>	<b>60 544 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 177 994</b>	<b>64 276 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Leverandørgjeld		334 787	882 234
Betalbar skatt	5	29 961	
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	1 849 385	1 405 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 214 133</b>	<b>2 288 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 392 127</b>	<b>66 564 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479066

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 875 545  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKAGENKAIEN 35-37 AS  
Forretningsadresse: Hospitalsgata 6  
4006 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Bethuelson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

#### 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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 922 875 545  
SKAGENKAIEN 35-37 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		5 962 861	5 006 727
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 962 861</b>	<b>5 006 727</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 963 966	2 925 798
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 795 944	2 900 926
Annen driftskostnad		5 759 910	5 826 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 759 910</b>	<b>5 826 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 951</b>	<b>-819 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 573	1 072
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 573</b>	<b>1 072</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 321 330	
Annen rentekostnad			1 549 245
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 321 330</b>	<b>1 549 245</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 312 757</b>	<b>-1 548 173</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 109 806</b>	<b>-2 368 170</b>
Skattekostnad på resultat	5	-144 422	-201 262
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført til annen innskutt egenkapital	6	-1 965 384	-2 166 908



Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>



Organisasjonsnr: 922 875 545  
SKAGENKAIEN 35-37 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 4	76 666 739	79 592 299
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	89 720	82 842
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme			
konsern	4		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige			
fordringer	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 659 497	1 503 439
Andre kortsiktige			
fordringer	4	219 488	80 141
Konsernfordringer	4, 4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 878 985</b>	<b>1 583 580</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		309 366	424 221
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>309 366</b>	<b>424 221</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 188 351</b>	<b>2 007 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	19 522 683	15 088 067
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	3 557 744	3 732 127
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>3 557 744</b>	<b>3 732 127</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Ansvarlig lånekapital	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	53 620 249	60 544 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 620 249</b>	<b>60 544 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 177 994</b>	<b>64 276 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Leverandørgjeld		334 787	882 234
Betalbar skatt	5	29 961	
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	1 849 385	1 405 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 214 133</b>	<b>2 288 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 392 127</b>	<b>66 564 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>



Organisasjonsnr: 922 875 545  
SKAGENKAIEN 35-37 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022 Skagenkaaien 35-37 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 875 545



### Resultatregnskap

Skagenkaien 35-37 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 962 861	5 006 727
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 962 861</b>	<b>5 006 727</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 963 966	2 925 798
Annen driftskostnad		2 795 944	2 900 926
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 759 910</b>	<b>5 826 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 951</b>	<b>-819 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 573	1 072
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 321 330	0
Annen rentekostnad		0	1 549 245
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 312 757</b>	<b>-1 548 173</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 109 806</b>	<b>-2 368 170</b>
Skattekostnad på resultat	5	-144 422	-201 262
<b>Resultat</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen innskutt egenkapital	6	-1 965 384	-2 166 908
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>



### Balanse

Skagenkaien 35-37 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	76 666 739	79 592 299
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	89 720	82 842
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 659 497	1 503 439
Andre kortsiktige fordringer	4	219 488	80 141
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 878 985</b>	<b>1 583 580</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		309 366	424 221
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 188 351</b>	<b>2 007 801</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>



## Balanse

Skagenkaien 35-37 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	19 522 683	15 088 067
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	3 557 744	3 732 127
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 557 744</b>	<b>3 732 127</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	53 620 249	60 544 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 620 249</b>	<b>60 544 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		334 787	882 234
Betalbar skatt	5	29 961	0
Annen kortsiktig gjeld	4	1 849 385	1 405 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 214 133</b>	<b>2 288 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 392 127</b>	<b>66 564 876</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>

Stavanger, 23.03.2023  
Styret i Skagenkaien 35-37 AS

Christian Bethuelsen  
Styreleder

Anne Langeland Espedal  
Styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

### 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 2 Lønnskostnader

Skagenkaian 35-37 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Leietaker-tilpasninger	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	69 443 842	11 783 833	3 488 908	
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>69 443 842</b>	<b>11 783 833</b>	<b>3 488 908</b>	<b>0</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	8 975 556	2 810 081	320 600	
Årets ordinære avskrivninger	1 388 877	1 178 385	358 299	
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>10 364 433</b>	<b>3 988 466</b>	<b>678 899</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>59 079 409</b>	<b>7 795 368</b>	<b>2 810 009</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	50 år	10 år	5-10 år	Avskrives ikke
		Tomt	Driftsløse, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22		6 981 952	214 647	91 913 183
Tilgang kjøpte driftsmidler			45 283	45 283
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>		<b>6 981 952</b>	<b>259 930</b>	<b>91 958 465</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22			131 805	12 238 041
Årets ordinære avskrivninger			38 405	2 963 966
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>		<b>0</b>	<b>170 210</b>	<b>15 202 007</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>		<b>6 981 952</b>	<b>89 720</b>	<b>76 756 458</b>
Økonomisk levetid		Avskrives ikke	5 år	

## Note 4 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

<b>Kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre kortsiktige fordringer	219 488	80 141
<b>Sum</b>	<b>219 488</b>	<b>80 141</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbetalt inntekt	1 492 068	1 232 213
Annen kortsiktig gjeld	357 316	173 738
<b>Sum</b>	<b>1 849 385</b>	<b>1 405 952</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til Retail Office Stavanger AS	53 620 249	60 544 563
<b>Sum</b>	<b>53 620 249</b>	<b>60 544 563</b>

Renter på lån fra Retail Office Stavanger AS er renteberegnet med kr. 2 321 330.

Retail Office Stavanger AS har lån fra Handelsbanken med pant i eiendommene Skagenkaian 35, Skagenkaian 37 og Øvre Holmegate 1. Balansført verdi av eiendommene pr 31.12.2022 er kr. 76 666 739.



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	29 961	0
Endring i utsatt skatt	-174 383	-201 262
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-144 422</b>	<b>-201 262</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 109 806	-2 368 170
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 344 779	2 269 383
Anvendelse av fremførbart underskudd	-98 787	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>136 186</b>	<b>-98 787</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	29 961	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>29 961</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 109 806	-2 368 170
Beregnet skatt av resultat før skatt	-464 157	-520 997
Skatteeffekt endring ulike beregningssats utsatt skatt merverdi	319 735	319 736
<b>Sum</b>	<b>-144 422</b>	<b>-201 261</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler eks. merverdi	755 438	1 138 653	383 215
Merverdi	59 500 820	61 462 386	1 961 566
<b>Sum</b>	<b>60 256 258</b>	<b>62 601 039</b>	<b>2 344 781</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-98 787	-98 787
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>60 256 258</b>	<b>62 502 252</b>	<b>2 245 994</b>

Utsatt skatt (22 %) eks. merverdi	166 196	228 771	62 575
Utsatt skatt (5,7%) merverdi	3 391 548	3 503 356	111 808
<b>Sum utsatt skatt</b>	<b>3 557 744</b>	<b>3 732 127</b>	<b>174 383</b>

Utsatt skatt av merverdier mellom regnskapsmessig verdi og skattemessig verdi er kalkulert til neddiskontert skattesats lik 5,7%. Ved avskrivning av merverdien reduseres utsatt skatt med 5,7% av avskrivningsbeløpet hvert år.

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>15 088 067</b>	<b>15 118 067</b>
Årets resultat	0	-1 965 384	-1 965 384
Mottatt konsernbidrag	0	6 400 000	6 400 000
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>19 522 683</b>	<b>19 552 683</b>



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagenkaien 35-37 AS pr. 31.12.2022 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

## Eierstruktur

	<b>Sum</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Retail Office Stavanger AS	30 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skagenkaien 35-37 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skagenkaien 35-37 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 965 384. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47  
4008 Stavanger

Web: erga.no  
Tlf: 51 51 03 70





ERGA REVISJON as



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Skagenkaien 35-37 AS 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 som eksisterer. 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 beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Stavanger, 9. mai 2023  
Erga Revisjon as

Jorunn Sande  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Sande, Gerd Jorunn**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

09.05.2023 17.00.37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Årsregnskap 2022 Skagenkaien 35-37 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 875 545

Doc ID: 27f821a6021d240600b2e71c2e189b82070a2d01



## Resultatregnskap

Skagenkaiaen 35-37 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 962 861	5 006 727
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 962 861</b>	<b>5 006 727</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 963 966	2 925 798
Annen driftskostnad		2 795 944	2 900 926
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 759 910</b>	<b>5 826 725</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>202 951</b>	<b>-819 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 573	1 072
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 321 330	0
Annen rentekostnad		0	1 549 245
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 312 757</b>	<b>-1 548 173</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 109 806</b>	<b>-2 368 170</b>
Skattekostnad på resultat	5	-144 422	-201 262
<b>Resultat</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen innskutt egenkapital	6	-1 965 384	-2 166 908
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 965 384</b>	<b>-2 166 908</b>



## Balanse

Skagenkaiaen 35-37 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	76 666 739	79 592 299
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	89 720	82 842
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 756 458</b>	<b>79 675 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 659 497	1 503 439
Andre kortsiktige fordringer	4	219 488	80 141
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 878 985</b>	<b>1 583 580</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		309 366	424 221
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 188 351</b>	<b>2 007 801</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>

Skagenkaiaen 35-37 AS

Side 3

Doc ID: 27f821a6021d240600b2e71c2e189b82070a2d01




## Balanse

Skagenkaien 35-37 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	19 522 683	15 088 067
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 552 683</b>	<b>15 118 067</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	3 557 744	3 732 127
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 557 744</b>	<b>3 732 127</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	53 620 249	60 544 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 620 249</b>	<b>60 544 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		334 787	882 234
Betalbar skatt	5	29 961	0
Annen kortsiktig gjeld	4	1 849 385	1 405 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 214 133</b>	<b>2 288 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 392 127</b>	<b>66 564 876</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>78 944 810</b>	<b>81 682 943</b>

Stavanger, 09.05.2023  
Styret i Skagenkaien 35-37 AS

  
Christian Bethuelsen  
Styreleder

  
Anne Langeland Espedal  
Styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

### 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 2 Lønnskostnader

Skagenkaien 35-37 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygning	Fast teknisk installasjon	Leietaker-tilpasninger	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	69 443 842	11 783 833	3 488 908	
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>69 443 842</b>	<b>11 783 833</b>	<b>3 488 908</b>	<b>0</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	8 975 556	2 810 081	320 600	
Årets ordinære avskrivninger	1 388 877	1 178 385	358 299	
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>10 364 433</b>	<b>3 988 466</b>	<b>678 899</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>59 079 409</b>	<b>7 795 368</b>	<b>2 810 009</b>	<b>0</b>

Økonomisk levetid 50 år 10 år 5-10 år Avskrives ikke

	Tomt	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	6 981 952	214 647	91 913 183
Tilgang kjøpte driftsmidler		45 283	45 283
<b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>6 981 952</b>	<b>259 930</b>	<b>91 958 465</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.22		131 805	12 238 041
Årets ordinære avskrivninger		38 405	2 963 966
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22</b>	<b>0</b>	<b>170 210</b>	<b>15 202 007</b>
<b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>6 981 952</b>	<b>89 720</b>	<b>76 756 458</b>

Økonomisk levetid Avskrives ikke 5 år

## Note 4 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	219 488	80 141
<b>Sum</b>	<b>219 488</b>	<b>80 141</b>

Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt inntekt	1 492 068	1 232 213
Annen kortsiktig gjeld	357 316	173 738
<b>Sum</b>	<b>1 849 385</b>	<b>1 405 952</b>

Langsiktig gjeld		
Gjeld til Retail Office Stavanger AS	53 620 249	60 544 563
<b>Sum</b>	<b>53 620 249</b>	<b>60 544 563</b>

Renter på lån fra Retail Office Stavanger AS er renteberegnet med kr. 2 321 330.

Retail Office Stavanger AS har lån fra Handelsbanken med pant i eiendommene Skagenkaien 35, Skagenkaien 37 og Øvre Holmegate 1. Balanseført verdi av eiendommene pr 31.12.2022 er kr. 76 666 739.

**Note 5 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	29 961	0
Endring i utsatt skatt	-174 383	-201 262
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-144 422</b>	<b>-201 262</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 109 806	-2 368 170
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 344 779	2 269 383
Anvendelse av fremførbart underskudd	-98 787	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>136 186</b>	<b>-98 787</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	29 961	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>29 961</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 109 806	-2 368 170
Beregnet skatt av resultat før skatt	-464 157	-520 997
Skatteeffekt endring ulike beregningssats utsatt skatt merverdi	319 735	319 736
<b>Sum</b>	<b>-144 422</b>	<b>-201 261</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler eks. merverdi	755 438	1 138 653	383 215
Merverdi	59 500 820	61 462 386	1 961 566
<b>Sum</b>	<b>60 256 258</b>	<b>62 601 039</b>	<b>2 344 781</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-98 787	-98 787
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>60 256 258</b>	<b>62 502 252</b>	<b>2 245 994</b>
Utsatt skatt (22 %) eks. merverdi	166 196	228 771	62 575
Utsatt skatt (5,7%) merverdi	3 391 548	3 503 356	111 808
<b>Sum utsatt skatt</b>	<b>3 557 744</b>	<b>3 732 127</b>	<b>174 383</b>

Utsatt skatt av merverdier mellom regnskapsmessig verdi og skattemessig verdi er kalkulert til neddiskontert skattesats lik 5,7%. Ved avskrivning av merverdien reduseres utsatt skatt med 5,7% av avskrivningsbeløpet hvert år.

**Note 6 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>15 088 067</b>	<b>15 118 067</b>
Årets resultat	0	-1 965 384	-1 965 384
Mottatt konsernbidrag	0	6 400 000	6 400 000
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>19 522 683</b>	<b>19 552 683</b>



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skagenkaiaen 35-37 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

## Eierstruktur

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Retail Office Stavanger AS	30 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>