



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 143 730
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPPERGATEN 13- 17 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Mjåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 582 133	5 448 083
Sum inntekter		4 582 133	5 448 083
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-6 966 434	10 236 057
Andre eiendomsrelaterte inntekter		-378 320	-542 596
Eiendomsrelaterte kostnader		646 759	1 056 313
Annen driftskostnad	2	629 642	767 459
Sum kostnader		-6 068 353	11 517 234
Driftsresultat		10 650 487	-6 069 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		300	
Annen finansinntekt		7 012	9 034
Sum finansinntekter		7 312	9 034
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	10		-622 962
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	658 404	741 509
Annen rentekostnad		2 176 379	3 254 399
Annen finanskostnad		410	373
Sum finanskostnader		2 835 193	3 373 319
Netto finans		-2 827 881	-3 364 285
Ordinært resultat før skattekostnad		7 822 606	-9 433 435
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 720 973	-2 075 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 101 633	-7 358 080
Årsresultat		6 101 633	-7 358 080
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 101 633	-7 358 080



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		6 101 633	-7 358 080
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7	5 433 819	-7 984 124
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	7		
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7		
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	667 814	626 045
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		6 101 633	-7 358 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	4, 5	130 703 422	123 970 656
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly o.l.	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4		
Sum varige driftsmidler		130 703 422	123 970 656
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Investeringer i aksjer og andeler		2 318	2 318
Sum finansielle anleggsmidler		2 318	2 318
Sum anleggsmidler		130 705 740	123 972 974
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 438	20 571
Andre kortsiktige fordringer		26 558	36 007
Konsernfordringer	8, 9	14 008 793	150 713
Sum fordringer		14 040 789	207 290
Sum omløpsmidler		14 040 789	207 290
SUM EIENDELER		144 746 529	124 180 265

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (2 500 000 aksjer á kr 1,2)	6, 7	3 000 000	3 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7	385 338	385 338
Annen innskutt egenkapital	7	13 018 558	2 091 699
Sum innskutt egenkapital		16 403 896	5 477 037
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	7	-5 557 148	-10 990 967
Annen egenkapital	7	15 538 237	14 870 424
Sum opptjent egenkapital		9 981 089	3 879 456
Sum egenkapital		26 384 984	9 356 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	17 737 631	12 934 724
Sum avsetninger for forpliktelser		17 737 631	12 934 724
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	13 938 700	13 055 853
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	79 106 578	85 459 733
Sum annen langsiktig gjeld		93 045 278	98 515 586
Sum langsiktig gjeld		110 782 909	111 450 310
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 805 808	2 308 210
Leverandørgjeld		111 529	307 710
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		33 465	10 778
Kortsiktig konserngjeld		630 391	
Annen kortsiktig gjeld		997 442	746 766
Sum kortsiktig gjeld		7 578 635	3 373 463
Sum gjeld		118 361 544	114 823 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 746 529	124 180 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 398593

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 143 730
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPPERGATEN 13- 17 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Mjåland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 990 143 730
SKIPPERGATEN 13- 17 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 582 133	5 448 083
Sum inntekter		4 582 133	5 448 083
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-6 966 434	10 236 057
Andre eiendomsrelaterte inntekter		-378 320	-542 596
Eiendomsrelaterte kostnader		646 759	1 056 313
Annen driftskostnad	2	629 642	767 459
Sum kostnader		-6 068 353	11 517 234
Driftsresultat		10 650 487	-6 069 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		300	
Annen finansinntekt		7 012	9 034
Sum finansinntekter		7 312	9 034
Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	10		-622 962
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	658 404	741 509
Annen rentekostnad		2 176 379	3 254 399
Annen finanskostnad		410	373
Sum finanskostnader		2 835 193	3 373 319
Netto finans		-2 827 881	-3 364 285
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 720 973	-2 075 355
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 101 633	-7 358 080
Årsresultat		6 101 633	-7 358 080
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 101 633	-7 358 080
Totalresultat		6 101 633	-7 358 080



**Overføringer og
disponeringer**

Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	7	5 433 819	-7 984 124
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	7		
Ordinært utbytte	7		
Konsernbidrag	7		
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	667 814	626 045
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		6 101 633	-7 358 079



Organisasjonsnr: 990 143 730
SKIPPERGATEN 13- 17 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	4, 5	130 703 422	123 970 656
---------------------	------	-------------	-------------

Maskiner og anlegg	4		
--------------------	---	--	--

Skip, rigger, fly o.l.	4		
------------------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar,			
-------------------------	--	--	--

verktøy, kontormaskiner o.			
----------------------------	--	--	--

l.	4		
----	---	--	--

Sum varige driftsmidler		130 703 422	123 970 656
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet			
--------------------	--	--	--

selskap og felles			
-------------------	--	--	--

kontrollert virksomhet	8		
------------------------	---	--	--

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler		2 318	2 318
---------	--	-------	-------

Sum finansielle		2 318	2 318
------------------------	--	--------------	--------------

anleggsmidler		2 318	2 318
----------------------	--	--------------	--------------

Sum anleggsmidler		130 705 740	123 972 974
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 438	20 571
-----------------	--	-------	--------

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

fordringer		26 558	36 007
------------	--	--------	--------

Konsernfordringer	8, 9	14 008 793	150 713
-------------------	------	------------	---------

Sum fordringer		14 040 789	207 290
-----------------------	--	-------------------	----------------

Sum omløpsmidler		14 040 789	207 290
-------------------------	--	-------------------	----------------

SUM EIENDELER		144 746 529	124 180 265
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

(2 500 000 aksjer á kr 1,			
---------------------------	--	--	--

2)	6, 7	3 000 000	3 000 000
-----	------	-----------	-----------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--



Overkurs	7	385 338	385 338
Annen innskutt egenkapital	7	13 018 558	2 091 699
Sum innskutt egenkapital		16 403 896	5 477 037
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	7	-5 557 148	-10 990 967
Annen egenkapital	7	15 538 237	14 870 424
Sum opptjent egenkapital		9 981 089	3 879 456
Sum egenkapital		26 384 984	9 356 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	17 737 631	12 934 724
Sum avsetninger for forpliktelseser		17 737 631	12 934 724
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	13 938 700	13 055 853
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	79 106 578	85 459 733
Sum annen langsiktig gjeld		93 045 278	98 515 586
Sum langsiktig gjeld		110 782 909	111 450 310
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 805 808	2 308 210
Leverandørgjeld		111 529	307 710
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		33 465	10 778
Kortsiktig konserngjeld		630 391	
Annen kortsiktig gjeld		997 442	746 766
Sum kortsiktig gjeld		7 578 635	3 373 463
Sum gjeld		118 361 544	114 823 773
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 746 529	124 180 266



Organisasjonsnr: 990 143 730
SKIPPERGATEN 13- 17 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2500000.00	1.20	3000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ivar Mjåland Eiendom AS	2500000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2500000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap

Skippergaten 13/17 AS

990 143 730

2020

Pemseo Dokumentnøkkel: STL8W-OWYZZ-13Q2M-1Z43C-02L0N-VXXA5



Skippergaten 13/17 AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
	Leieinntekter	4 582 133	5 448 083
	Sum driftsinntekter	4 582 133	5 448 083
4	Verdiendring investeringseiendom	6 966 434	-10 236 057
	Andre eiendomsrelaterte inntekter	378 320	542 596
	Eiendomsrelaterte kostnader	-646 759	-1 056 313
2	Annen driftskostnad	-629 642	-767 459
	Driftsresultat	10 650 487	-6 069 151
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	300	0
	Annen finansinntekt	7 012	9 034
10	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	622 962
8	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-658 404	-741 509
	Annen rentekostnad	-2 176 379	-3 254 399
	Annen finanskostnad	-410	-373
	Netto finansresultat	-2 827 881	-3 364 285
	Ordinært resultat før skattekostnad	7 822 606	-9 433 435
3	Skattekostnad på ordinært resultat	-1 720 973	2 075 355
	TOTALRESULTAT	6 101 633	-7 358 080
	OVERFØRINGER		
7	Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	5 433 819	-7 984 124
7	Avsatt til annen egenkapital	667 814	626 045
	Sum overføringer	6 101 633	-7 358 079

Penneo Dokumentnøkkel: STL8W-OWYZ-13Q2M-1Z43C-02L0N-VKX45



Skippergaten 13/17 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2020	2019
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4, 5	Investerings eiendom	130 703 422	123 970 656
	Sum varige driftsmidler	130 703 422	123 970 656
	Finansielle anleggsmidler		
	Investeringer i aksjer og andeler	2 318	2 318
	Sum finansielle anleggsmidler	2 318	2 318
	Sum anleggsmidler	130 705 740	123 972 974
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	5 438	20 571
8, 9	Fordring på foretak i samme konsern	14 008 793	150 713
	Andre kortsiktige fordringer	26 558	36 007
	Sum fordringer	14 040 789	207 290
	Sum omløpsmidler	14 040 789	207 290
	SUM EIENDELER	144 746 529	124 180 265



Skippergaten 13/17 AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2020	2019
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 7	Selskapskapital (2 500 000 aksjer á kr 1,2)	3 000 000	3 000 000
7	Overkurs	385 338	385 338
7	Annen innskutt egenkapital	13 018 558	2 091 699
	Sum innskutt egenkapital	16 403 896	5 477 037
	Opptjent egenkapital		
7	Fond for urealisert gevinst	-5 557 148	-10 990 967
7	Annen egenkapital	15 538 237	14 870 424
	Sum opptjent egenkapital	9 981 089	3 879 456
	Sum egenkapital	26 384 984	9 356 493
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
3	Utsatt skatt	17 737 631	12 934 724
	Sum avsetninger for forpliktelser	17 737 631	12 934 724
	Annen langsiktig gjeld		
8	Gjeld til selskaper i samme konsern	13 938 700	13 055 853
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	79 106 578	85 459 733
	Sum annen langsiktig gjeld	93 045 278	98 515 586
	Kortsiktig gjeld		
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 805 808	2 308 210
	Leverandørgjeld	111 529	307 710
	Gjeld til selskaper i samme konsern	630 391	0
	Skyldige offentlige avgifter	33 465	10 778
	Annen kortsiktig gjeld	997 442	746 766
	Sum kortsiktig gjeld	7 578 635	3 373 463
	Sum gjeld	118 361 544	114 823 773
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	144 746 529	124 180 266

Kristiansand, 19.05.2021
Styret i Skippergaten 13/17 AS

Ivar Mjåland
styreleder

Pemneo Dokumentnøkkel: STL8W-OWYZZ-13Q2M-1Z43C-02L0N-VKXAS



Skippergaten 13-17 AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	7 822 606	-9 433 435
Verdiregulering uten kontanteffekt	-6 966 434	9 613 096
Endring i kundefordringer	15 133	260 390
Endring i leverandørgjeld	-196 181	115 018
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	282 812	-663 982
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	957 936	-108 913
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	233 670	-10 236 057
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	233 670	-10 236 057
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 855 557	-4 616 420
Endring i konserngjeld/gjeld til eier	1 663 951	14 961 390
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 191 606	10 344 970
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	0	0

Pennco Dokumentnøkkel: STL8W-OWY2Z-15Q2M-1Z43Q-02L0N-VKXAS



Skippergaten 13/17 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er fra 2019 anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven § 3-9 ved utarbeidelsen av regnskapet. Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskaplovens kapittel 6 og 7.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler, med unntak av investeringseiendom, vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Investeringseiendommer

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Verdsettelsen for 2020 er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Skippergaten 13/17 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2020 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til tidligere revisor eks. mva utgjør:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	14 500	14 000
Regnskapsteknisk bistand	20 600	25 600
Sum	35 100	39 600

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	-3 081 934	0
Endring i utsatt skatt	4 802 907	-2 075 355
Sum skattekostnad	1 720 973	-2 075 355

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	7 822 606	-9 433 435
Permanente forskjeller	0	-622 962
Endring i midlertidige forskjeller	-7 756 271	9 398 840
Mottatt konsernbidrag	14 008 793	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-14 075 128	0
Årets skattegrunnlag	0	-657 557

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	93 093 418	85 337 148
Fremførbart underskudd	-12 467 822	-26 542 949
Omregnet ubenyttet kredittfradrag til fremføring	-404 904	-404 904
Andre forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	404 904	404 904
Sum	80 625 597	58 794 199

Utsatt skatt / skattefordel	17 737 631	12 934 724
-----------------------------	------------	------------

Pemneo Dokumentnøkkel: STL8W-OWYZ-13Q2M-1Z43C-02L0N-VKX45



Skippergaten 13/17 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Investeringseiendom

	2020	2019
Inngående balanse 01.01.2020	123 970 656	123 970 656
Tilgang ved kjøp	-233 668	10 236 057
Verdiendring som er resultatført	6 966 434	-10 236 057
Utgående balanse 31.12.2020	130 703 422	123 970 656

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note 1.

Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2020

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-6 243 402
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	6 902 945

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 883 346	62 377 633
Sum	55 883 346	62 377 633
Bokført gjeld som er sikret med pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 912 386	87 767 943
Sum	84 912 386	87 767 943
Pantsatte eiendeler:		
Investeringseiendom	130 703 422	123 970 656
Sum	130 703 422	123 970 656

Eiendom er stilt som sikkerhet for finansiering innad i konsernet.



Skippergaten 13/17 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skippergaten 13/17 AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 500 000	1,2	3 000 000
Sum	2 500 000	1,2	3 000 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Ivar Mjåland Eiendom AS	2 500 000	100%	100%
Totalt antall aksjer	2 500 000	100%	100%

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	3 000 000	385 338	2 091 699	-10 990 967	14 870 424	9 356 493
Årets resultat	0	0	0	5 433 819	667 814	6 101 633
Mottatt konsernbidrag	0	0	11 844 818	0	0	11 844 818
Pr 31.12.2020	3 000 000	385 338	13 936 517	-5 557 148	15 538 237	27 302 943

Pemneo Dokumentnøkkel: STL8W-OWY2Z-13Q2M-1Z43C-02L0N-VKX45



Skippergaten 13/17 AS

Noter til regnskapet 2020

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Annen kortsiktig gjeld		Andre kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Ivar Mjåland Holding AS	630 391	0	0	150 713
Ivar Mjåland Eiendom AS	0	0	14 008 793	0
Sum			14 008 793	150 713

	Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019
Ivar Mjåland Eiendom AS	13 938 700	13 055 853
Sum	13 938 700	13 055 853

Rente på langsiktig konserngjeld er beregnet med 5 % i 2020. Rente på fordring gjennom konsernkontoordning er beregnet av Sparebanken Sør. Selskapet har kassekreditt i konsernkontoordning med Ivar Mjåland Holding AS, jfr note 9.

Note 9 Konsernkonto

Selskapets kassekreditt inngår i det konsernkontosystem som selskapet har etablert i Sparebanken Sør. Konsernkontosystemet er etablert med Ivar Mjåland Holding AS som konsernspiss og engasjement mot Sparebanken Sør. Datterselskapers mellomværende med banken blir presentert som fordring på eller gjeld til morselskap og renter blir presentert som renteinntekt eller rentekostnad til morselskap. Morselskapets mellomværende med banken er således konsernkontoens nettosaldo.

Alle selskaper som deltar i ordningen har solidaransvar for den totale gjeld til banken.

Note 10 Rentebytteavtaler

Selskapets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes rentebytteavtale.

Selskapet har valgt ikke å benytte adgangen til "sikringsbokføring" av de finansielle instrumentene i.h.t. IAS 39, og instrumentene er følgelig vurdert til virkelig verdi på balansedagen.

De finansielle instrumentene klassifiseres som "Finansielle eiendeler til virkelig verdi", endring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2020	2019
Verdiendring rentebytteavtaler	0	622 962

Selskapets rentebytteavtaler er gjort opp i 2020.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar Mjåland

Styrets leder

Serienummer: 9578-5998-4-2295625

IP: 213.236.xxx.xxx

2021-06-02 12:13:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: STL8W-OWYZZ-13Q2M-1Z45C-02L0N-VKXA5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Deloitte.

Deloitte AS
Sør Arena
Stadionveien 21
inngang 7
NO-4632 Kristiansand
Norway

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

Til generalforsamlingen i Skippergaten 13-17 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skippergaten 13-17 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel:LFHT4-7NXUV-PEENT-OPN71-UXC68-GVC0W



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Skippergaten 13-17 AS

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 19. mai 2021
Deloitte AS

Roar Skuland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LHH4-7NXUV-PEENT-0PN71-UXC68-GVC0W



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Roar Skuland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-4316789

IP: 46.212.xxx.xxx

2021-05-30 10:38:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: LFHT4-7NXUV-PEENT-OPN71-UXC68-GVCOW

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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