



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 344 039
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sartorvegen 12
5353 STRAUME

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: Ernst Morten Einarsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	11 192 323	158 937 994
Annen driftsinntekt		7 104 781	3 098 988
Sum inntekter		18 297 104	162 036 982
Kostnader			
Varekostnad	2	8 411 359	142 619 362
Avskrivning av driftsmidler		1 987 079	
Annen driftskostnad	3	3 115 212	804 922
Sum kostnader		13 513 650	143 424 284
Driftsresultat		4 783 454	18 612 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		957 598	17
Annen finansinntekt		194	
Sum finansinntekter		957 791	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 213	652 002
Annen rentekostnad		2 955 352	2 335 959
Annen finanskostnad		12 817	
Sum finanskostnader		3 703 383	2 987 961
Netto finans		-2 745 591	-2 987 943
Ordinært resultat før skattekostnad		2 037 863	15 624 755
Skattekostnad på resultat	4	885 487	3 437 446
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 152 376	12 187 309
Årsresultat		1 152 376	12 187 309
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 152 376	12 187 309
Totalresultat		1 152 376	12 187 309



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 139 456	11 052 389
Avsatt til annen egenkapital	5	-1 987 080	1 134 920
Sum overføringer og disponeringer	5	1 152 376	12 187 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		158 855 472	159 103 197
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		164 850	262 185
Sum varige driftsmidler	6	159 020 321	159 365 382
Sum anleggsmidler		159 020 321	159 365 382
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	4 393 762	9 881 951
Fordringer			
Kundefordringer	7		47 828
Andre kortsiktige fordringer		10 014	118 800 109
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		10 014	118 847 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 699	5 345 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 699	5 345 076
Sum omløpsmidler		4 454 474	134 074 964
SUM EIENDELER		163 474 795	293 440 346
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		1 480 000	1 480 000
Sum innskutt egenkapital		1 510 000	1 510 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 522 922	3 510 002
Sum opptjent egenkapital		1 522 922	3 510 002
Sum egenkapital	5	3 032 922	5 020 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		124 000 000	
Sum langsiktig gjeld		124 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			233 699 608
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld		568 682	4 108 174
Skyldig offentlige avgifter		1 367	
Kortsiktig konserngjeld	7	34 546 361	37 338 561
Annen kortsiktig gjeld		1 325 463	13 274 000
Sum kortsiktig gjeld		36 441 873	288 420 343
Sum gjeld		160 441 873	288 420 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 474 795	293 440 346



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495673

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 344 039
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sartorvegen 12
5353 STRAUME

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: Ernst Morten Einarsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 918 344 039
PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	11 192 323	158 937 994
Annen driftsinntekt		7 104 781	3 098 988
Sum inntekter		18 297 104	162 036 982
Kostnader			
Varekostnad	2	8 411 359	142 619 362
Avskrivning av driftsmidler		1 987 079	
Annen driftskostnad	3	3 115 212	804 922
Sum kostnader		13 513 650	143 424 284
Driftsresultat		4 783 454	18 612 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		957 598	17
Annen finansinntekt		194	
Sum finansinntekter		957 791	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 213	652 002
Annen rentekostnad		2 955 352	2 335 959
Annen finanskostnad		12 817	
Sum finanskostnader		3 703 383	2 987 961
Netto finans		-2 745 591	-2 987 943
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	885 487	3 437 446
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 152 376	12 187 309
Årsresultat		1 152 376	12 187 309
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 152 376	12 187 309
Totalresultat		1 152 376	12 187 309
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 139 456	11 052 389
Avsatt til annen egenkapital	5	-1 987 080	1 134 920
Sum overføringer og disponeringer	5	1 152 376	12 187 309



Organisasjonsnr: 918 344 039
PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

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

fast eiendom		158 855 472	159 103 197
--------------	--	-------------	-------------

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

a. utstyr		164 850	262 185
-----------	--	---------	---------

Sum varige driftsmidler	6	159 020 321	159 365 382
-------------------------	---	-------------	-------------

Sum anleggsmidler		159 020 321	159 365 382
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	4 393 762	9 881 951
-----------	---	-----------	-----------

Fordringer

Kundefordringer	7		47 828
-----------------	---	--	--------

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

fordringer		10 014	118 800 109
------------	--	--------	-------------

Konsernfordringer	7		
-------------------	---	--	--

Sum fordringer		10 014	118 847 937
----------------	--	--------	-------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

l.		50 699	5 345 076
----	--	--------	-----------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		50 699	5 345 076
-----------------------	--	--------	-----------

Sum omløpsmidler		4 454 474	134 074 964
------------------	--	-----------	-------------

SUM EIENDELER		163 474 795	293 440 346
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------

Annen innskutt egenkapital		1 480 000	1 480 000
----------------------------	--	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		1 510 000	1 510 000
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 522 922	3 510 002
-------------------	--	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		1 522 922	3 510 002
--------------------------	--	-----------	-----------



Sum egenkapital	5	3 032 922	5 020 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		124 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		124 000 000	
Sum langsiktig gjeld		124 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			233 699 608
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld		568 682	4 108 174
Skyldig offentlige avgifter		1 367	
Kortsiktig konserngjeld	7	34 546 361	37 338 561
Annen kortsiktig gjeld		1 325 463	13 274 000
Sum kortsiktig gjeld		36 441 873	288 420 343
Sum gjeld		160 441 873	288 420 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 474 795	293 440 346



Organisasjonsnr: 918 344 039
PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING 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.



RESULTATREGNSKAP

PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	11 192 323	158 937 994
Annen driftsinntekt		7 104 781	3 098 988
Sum driftsinntekter		18 297 104	162 036 982
Varekostnad	2	8 411 359	142 619 362
Avskrivning av driftsmidler		1 987 079	0
Annen driftskostnad	3	3 115 212	804 922
Sum driftskostnader		13 513 650	143 424 284
Driftsresultat		4 783 454	18 612 698
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		957 598	17
Annen finansinntekt		194	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 213	652 002
Annen rentekostnad		2 955 352	2 335 959
Annen finanskostnad		12 817	0
Resultat av finansposter		-2 745 591	-2 987 943
Resultat før skattekostnad		2 037 863	15 624 755
Skattekostnad på resultat	4	885 487	3 437 446
Resultat		1 152 376	12 187 309
Årsresultat		1 152 376	12 187 309
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 139 456	11 052 389
Avsatt til annen egenkapital	5	-1 987 080	1 134 920
Sum overføringer	5	1 152 376	12 187 309



BALANSE

PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		158 855 472	159 103 197
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		164 850	262 185
Sum varige driftsmidler	6	159 020 321	159 365 382
Sum anleggsmidler		159 020 321	159 365 382
OMLØPSMIDLER			
Varelager			
Lager av varer og annen beholdning	2	4 393 762	9 881 951
Sum varelager		4 393 762	9 881 951
Kundefordringer	7	0	47 828
Andre kortsiktige fordringer		10 014	118 800 109
Sum fordringer		10 014	118 847 937
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 699	5 345 076
Sum omløpsmidler		4 454 474	134 074 964
Sum eiendeler		163 474 795	293 440 346



BALANSE

PORTALEN EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1 480 000	1 480 000
Sum innskutt egenkapital		1 510 000	1 510 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 522 922	3 510 002
Sum opptjent egenkapital		1 522 922	3 510 002
Sum egenkapital	5	3 032 922	5 020 002
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		124 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		0	233 699 608
Leverandørgjeld		568 682	4 108 174
Skyldig offentlige avgifter		1 367	0
Konserngjeld	7	34 546 361	37 338 561
Annen kortsiktig gjeld		1 325 463	13 274 000
Sum kortsiktig gjeld		36 441 873	288 420 343
Sum gjeld		160 441 873	288 420 343
Sum egenkapital og gjeld		163 474 795	293 440 346

Straume, 30.05.2023

Styret i Portalen Eiendomsutvikling AS

Ernst Morten Einarsen
styremedlem

Jarle Rennedal
styreleder



Portalen Eiendomsutvikling AS Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, korrigert for nedskrivninger og avskrivninger. Nedskrivning foretas når forskjellen mellom virkelig verdi og bokført verdi er vesentlig, og verdiforringelsen antas ikke å være av forbigående karakter. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

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 fordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

I selskapsregnskapet inntektsføres ikke prosjektene før på ferdigstillestidspunktet. Påløpte prosjektkostnader blir klassifisert som varelager i balansen.

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.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av endring i betalbar skatt og utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Portalen Eiendomsutvikling AS Noter til regnskapet 2022

Note 2 Varelager

Portalen Eiendomsutvikling AS oppført boligblokk for Grønahagen Borettslag.

	2022	2021
Varer under tilvirkning	4 393 762	3 370 051
Andeler borettslag	0	6 511 900
- herav solgt	0	
Resultatelement andeler	0	0
Totalt varelager	4 393 762	9 881 951

Pr. 31.12.21 var Grønahagen Borettslag ferdigstilt, men ikke alle andeler er solgt eller overtatt.

Varer under tilvirkning knytter seg hovedsakelig til fremtidig bebyggelse.

Inntektene for Grønahagen er fordelt som følger;

	2022	2021
Inntektsført	11 192 323	158 937 994
Varekostnader	8 411 359	142 619 362
Inntektsført resultat i prosjektet	2 780 964	16 318 632

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Kostnader til revisor:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	43 438	63 750
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
Sum	43 438	63 750



Portalen Eiendomsutvikling AS Noter til regnskapet 2022

Note 4 Skattekostnad

	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt av konsern	885 487	3 117 341
Endring utsatt skatt	0	320 105
Årets skattekostnad	885 487	3 437 446

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik :

Ordinært resultat før skattekostnad	2 037 863	15 624 755
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 987 080	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	-1 455 022
Avgitt konsernbidrag	-4 024 943	-14 169 733
Årets skattegrunnlag	0	0
Nominell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt på ordinært resultat	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	2022	2021
Driftsmidler	1 987 080	159 365 382
Omløpsmidler	0	-159 365 382
Varebeholdning	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Sum	1 987 080	0

Netto utsatt skatt /(- fordel)	0	0
--------------------------------	---	---

Utsatt skattefordel er ikke balanseført da unntaksregel for små foretak blir benyttet.

Note 5 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskudd EK	Annen opptjent EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	30 000	1 480 000	3 510 002	5 020 002
Årets resultat	0	0	1 152 376	1 152 376
Avsatt konsernbidrag (netto)			-3 139 456	-3 139 456
Egenkapital pr. 31.12.	30 000	1 480 000	1 522 922	3 032 922

Portalen Eiendomsutvikling AS
Noter til regnskapet 2022

Note 6 Driftsmidler

	Tomter	Forretnings- bygg	Bygnings- messige anlegg	Anlegg under utførelse	Infrastruktur Elbillading	Totalt
Anskaffelseskost pr. 1.1.	20 376 000	124 854 477	13 872 720	0	262 185	159 365 382
Avgang i året	0	0	0	0	-52 437	-52 437
Tilgang i året	0	0	0	1 694 456		1 694 456
Anskaffelseskost pr. 31.12.	20 376 000	124 854 477	13 872 720	1 694 456	209 748	161 007 401
Akkumulerte av- og nedskriv pr. 1.1.	0	0			0	0
Årets av- og nedskrivninger	0	1 248 544	693 636	0	44 898	1 987 078
Akkumulert av- og nedskriv pr. 31.12.	0	1 248 544	693 636		44 898	1 987 078
Bokført verdi pr. 31.12.	20 376 000	123 605 933	13 179 084	1 694 456	164 850	159 020 322
Avskrivningssatser	0%	1%				2%

Selskapet har ferdigstilt bygget i løpet av høsten 2021.
Avskrivningen starter fra og med 2022.

Note 7 Konsernmellomværende

	2022	2021
Gjeld Sartor Holding AS	30 521 418	23 168 831
Konsernbidrag	4 024 943	14 169 730
Sum gjeld til konsernselskaper	34 546 361	37 338 561

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet består pr. 31.12. av en aksjeklasse

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	30	1 000	30 000
Sum	30	1 000	30 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12. var:

Selskap	A-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Sartor Holding AS	100	100%	100%
Totalt antall aksjer	100	100%	100%



Portalen Eiendomsutvikling AS
Noter til regnskapet 2022

Note 9 Pantsettelse

	2022	2021
Gjeld		
Gjeld sikret med pant	124 000 000	0
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomt	143 981 932	157 359 933

I tillegg har selskapet pantsatt enkle pengekrav og kausjonert for lån i morselskapet.



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Portalen Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portalen Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3BP1N-QQJDO-PK3EV-DDT3N-PL4ZH-L768V



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Portalen Eiendomsutvikling AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 30. mai 2023
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3BP1N-QQJDO-PK3EV-DDT3N-PL4ZH-L768V



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."

Pål Svendsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2556803

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-05-31 04:34:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3BP1N-QQJDO-PK3EV-DDT3N-PL4ZH-L768V

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/validator>