



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Hjertvik Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.03.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		29 332 252	28 783 883
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 332 252</b>	<b>28 783 883</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 870 875	1 701 924
Annen driftskostnad	1	4 660 913	4 741 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 531 788</b>	<b>6 443 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 800 464</b>	<b>22 340 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 819	72 171
Annen finansinntekt		3 173 429	3 184 177
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 181 248</b>	<b>3 256 348</b>
Annen rentekostnad	6	11 951 845	13 219 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 951 845</b>	<b>13 219 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 770 597</b>	<b>-9 963 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 029 867</b>	<b>12 377 497</b>
Skattekostnad	2	2 150 523	2 007 002
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		15 000 000
Udekket tap	5		
Fra/til annen egenkapital	5	10 879 344	-4 629 505



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	12 425 652	14 576 175
Goodwill	3		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 425 652</b>	<b>14 576 175</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	536 007 232	533 836 411
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>536 007 232</b>	<b>533 836 411</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	87 711 790	87 711 790
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 711 790</b>	<b>87 711 790</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>636 144 674</b>	<b>636 124 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 824 892	845 017
Andre kortsiktige fordringer		10 110 056	12 015 672
Forskuddsbetalte kostnader		381 476	345 479
Konsernfordringer	7	3 139 856	3 166 911
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 456 280</b>	<b>16 373 080</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 243 416	18 313 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 243 416</b>	<b>18 313 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 699 697</b>	<b>34 686 456</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	5	229 930 000	229 930 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>230 030 000</b>	<b>230 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 323 530	1 444 186
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 323 530</b>	<b>1 444 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 353 530</b>	<b>231 474 186</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	412 131 246	417 746 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	531 980	4 051 750
Betalbar skatt	2, 8		
Utbytte	8		15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	2 827 615	2 538 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 359 594</b>	<b>21 589 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>415 490 841</b>	<b>439 336 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 228509

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 491 344  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PORTAL SKØYEN AS  
Forretningsadresse: c/o Backe Prosjekt AS  
Førnebuveien 11  
1366 LYSAKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Hjertvik Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 921 491 344  
PORTAL SKØYEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		29 332 252	28 783 883
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 332 252</b>	<b>28 783 883</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 870 875	1 701 924
Annen driftskostnad	1	4 660 913	4 741 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 531 788</b>	<b>6 443 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 800 464</b>	<b>22 340 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 819	72 171
Annen finansinntekt		3 173 429	3 184 177
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 181 248</b>	<b>3 256 348</b>
Annen rentekostnad	6	11 951 845	13 219 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 951 845</b>	<b>13 219 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 770 597</b>	<b>-9 963 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	2	13 029 867	12 377 497
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 150 523</b>	<b>2 007 002</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		15 000 000
Udekket tap	5		
Fra/til annen egenkapital	5	10 879 344	-4 629 505
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>



Organisasjonsnr: 921 491 344  
PORTAL SKØYEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	12 425 652	14 576 175
Goodwill	3		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 425 652</b>	<b>14 576 175</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	536 007 232	533 836 411
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>536 007 232</b>	<b>533 836 411</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	87 711 790	87 711 790
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 711 790</b>	<b>87 711 790</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>636 144 674</b>	<b>636 124 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 824 892	845 017
Andre kortsiktige fordringer		10 110 056	12 015 672
Forskuddsbetalte kostnader		381 476	345 479
Konsernfordringer	7	3 139 856	3 166 911
Krav på innbetaling av selskapskapital	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 456 280</b>	<b>16 373 080</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 243 416	18 313 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 243 416</b>	<b>18 313 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 699 697</b>	<b>34 686 456</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	5	229 930 000	229 930 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>230 030 000</b>	<b>230 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 323 530	1 444 186
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 323 530</b>	<b>1 444 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 353 530</b>	<b>231 474 186</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	412 131 246	417 746 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	531 980	4 051 750
Betalbar skatt	2, 8		
Utbytte	8		15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	2 827 615	2 538 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 359 594</b>	<b>21 589 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>415 490 841</b>	<b>439 336 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>



Organisasjonsnr: 921 491 344  
PORTAL SKØYEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 Portal Skøyen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 491 344



## Resultatregnskap

Portal Skøyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		29 332 252	28 783 883
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 332 252</b>	<b>28 783 883</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 870 875	1 701 924
Annen driftskostnad	1	4 660 913	4 741 271
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 531 788</b>	<b>6 443 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 800 464</b>	<b>22 340 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 819	72 171
Annen finansinntekt		3 173 429	3 184 177
Annen rentekostnad	6	11 951 845	13 219 538
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 770 597</b>	<b>-9 963 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 029 867</b>	<b>12 377 497</b>
Skattekostnad	2	-2 150 523	-2 007 002
<b>Årsresultat</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	0	15 000 000
Fra/til annen egenkapital	5	10 879 344	-4 629 505
<b>Sum disponeringer</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>



### Balanse

Portal Skøyen AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	12 425 652	14 576 175
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 425 652</b>	<b>14 576 175</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	536 007 232	533 836 411
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>536 007 232</b>	<b>533 836 411</b>
Investeringer i datterselskap	4	87 711 790	87 711 790
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 711 790</b>	<b>87 711 790</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>636 144 674</b>	<b>636 124 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 824 892	845 017
Andre kortsiktige fordringer		10 110 056	12 015 672
Forskuddsbetalte kostnader		381 476	345 479
Konsernfordringer	7	3 139 856	3 166 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 456 280</b>	<b>16 373 080</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 243 416	18 313 377
<b>Sum likvider</b>		<b>6 243 416</b>	<b>18 313 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 699 697</b>	<b>34 686 456</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>



## Balanse

Portal Skøyen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	5	229 930 000	229 930 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>230 030 000</b>	<b>230 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 323 530	1 444 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 323 530</b>	<b>1 444 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 353 530</b>	<b>231 474 186</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	412 131 246	417 746 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	531 980	4 051 750
Skyldig utbytte	8	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	2 827 615	2 538 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 359 594</b>	<b>21 589 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>415 490 841</b>	<b>439 336 647</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>

Oslo, 12.04.2022  
Styret i Portal Skøyen AS

\_\_\_\_\_  
Ola Trygve Gjørtz  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Geir Oddvar Løseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eirik Strand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik Advocaat Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Kristian Eide  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

Portal Skøyen AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter resultatføres i samsvar med avtalt leieforhold

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## Note 1 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i løpet av året.

	2021	2020
Revisjonshonorar, ordinært honorar	24 050	76 250
Andre honorarer	796 633	1 207 361
Diverse drift	3 840 229	3 457 661
<b>Sum</b>	<b>4 660 913</b>	<b>4 741 271</b>

## Innskuddsplan

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha etablert ordning for obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring i utsatt skatt	2 150 523	2 007 002
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 150 523</b>	<b>2 007 002</b>

Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	13 029 867	12 377 497
Permanente forskjeller	-3 139 856	3 166 911
Anvendelse fremførbart underskudd	-9 768 091	-7 091 148
Endring i midlertidige forskjeller	-3 261 776	-5 286 349
Mottatt konsernbidrag	3 139 856	3 166 911
Grunnlag betalbar skatt	0	0
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Driftsmidler	369 186 834	365 717 528	3 469 306
Kundefordringer	0	-812 299	-812 299
Underskudd til fremføring	-69 426 467	-79 194 558	9 768 091
Andre fordringer	9 990 905	11 010 734	-1 019 829
Fusjon	-366 231 508	-362 976 747	-3 254 761
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-56 480 236	-66 255 342	8 150 508
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-12 425 652</b>	<b>-14 576 175</b>	<b>2 150 523</b>

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2021	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	413 044 173	124 169 802	537 213 975
Tilgang driftsmidler ilt året	0	5 041 696	5 041 696
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>413 044 173</b>	<b>129 211 498</b>	<b>542 255 671</b>
Akk. avskrivninger 31.12.2021	0	-6 248 439	-6 248 439
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>413 044 173</b>	<b>122 963 059</b>	<b>536 007 231</b>

Årets avskrivninger	0	2 870 875	<b>2 870 875</b>
Levetid		10-82 år	
Tomter avskrives ikke.			



## Note 4 Investeringer i datterselskap

	<b>Eierandel</b>
Gasolin Maritim AS	100 %
Selskapskapital	532 178
Antall aksjer	266 089
Pålydende pr. aksje	2

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum egenkapital</b>
EK pr 01.01.2021	100 000	229 930 000	1 444 186	231 474 186
Årets resultat	0	0	10 879 344	10 879 344
<b>EK pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>229 930 000</b>	<b>12 323 530</b>	<b>242 353 530</b>

<b>Aksjekapital pr. 31.12.2021</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	90 000	1,11	100 000

<b>Aksjonærer:</b>	<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Backe Eiendom Invest AS	30 000	33,3%
Farvatn Capital AS	30 000	33,3%
Stokke Industri Eiendom AS	30 000	33,3%
<b>Sum</b>	<b>90 000</b>	<b>100,0%</b>

## Note 6 Langsiktig gjeld

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lån til DNB, i forbindelse med kjøp av Portal Skøyen Invest AS	356 787 500	360 893 750
Lån til DNB, i forbindelse med kjøp av Gasolin Maritim AS	55 343 746	56 853 122
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>

Selskapet har to lån til DNB. Ett lån på kr 356 787 500 i forbindelse med kjøp av aksjene i Portal Skøyen Invest AS og ett lån på kr 55 343 746 i forbindelse med kjøp av aksjene i Gasolin Maritim AS.

Eiendommene i Drammensveien 211, 213 og 215 er stilt som sikkerhet for begge lånene. Eiendommene har bokført verdi pr 31.12 på kr 572 408 363.

All gjeld forfaller innen 5 år.



## Note 7 Mellomværende konsern

	31.12.2021	31.12.2020
Kortsiktige fordringer		
Mottatt konsernbidrag fra Gasolin Maritim	3 139 856	3 166 911
<b>Sum kortsiktige fordringer konsern</b>	<b>3 139 856</b>	<b>3 166 911</b>

## Note 8 Kortsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Leverandørgjeld	531 980	4 051 750
Tilleggsutbytte	0	15 000 000
Avsetning for forpliktelser	2 827 615	2 538 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 359 594</b>	<b>21 589 775</b>

## Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Portal Skøyen AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Portal Skøyen AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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 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.



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

BDO AS

Henning Arne Dalsegg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 7438N-GNQ27-H8L4I-7GFUC-QLWT8-UJF30



# 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."

## Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 88.91.xxx.xxx

2022-04-19 12:39:03 UTC



Penneo DokumentID: 7438N-GNQ27-H8L4I-7GFUC-QLWT8-UJF30

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>



 BankID Signing  
Bjørn Kristian Eide  
2022-04-12

 BankID Signing  
Lars Harald Bakstad  
2022-04-12

 BankID Signing  
Geir Oddvar Løseth  
2022-04-12

 BankID Signing  
Eink Strand  
2022-04-12

 BankID Signing  
Ola T. Gjørtz  
2022-04-12

 BankID Signing  
Fredrik Advocaat Lund  
2022-04-12

# Årsregnskap 2021 Portal Skøyen AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 921 491 344**



## Resultatregnskap

Portal Skøyen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		29 332 252	28 783 883
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 332 252</b>	<b>28 783 883</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 870 875	1 701 924
Annen driftskostnad	1	4 660 913	4 741 271
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 531 788</b>	<b>6 443 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 800 464</b>	<b>22 340 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 819	72 171
Annen finansinntekt		3 173 429	3 184 177
Annen rentekostnad	6	11 951 845	13 219 538
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 770 597</b>	<b>-9 963 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 029 867</b>	<b>12 377 497</b>
Skattekostnad	2	-2 150 523	-2 007 002
<b>Årsresultat</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>
<b>Disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	0	15 000 000
Fra/til annen egenkapital	5	10 879 344	-4 629 505
<b>Sum disponeringer</b>		<b>10 879 344</b>	<b>10 370 495</b>



### Balanse

Portal Skøyen AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	12 425 652	14 576 175
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 425 652</b>	<b>14 576 175</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	536 007 232	533 836 411
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>536 007 232</b>	<b>533 836 411</b>
Investeringer i datterselskap	4	87 711 790	87 711 790
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 711 790</b>	<b>87 711 790</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>636 144 674</b>	<b>636 124 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 824 892	845 017
Andre kortsiktige fordringer		10 110 056	12 015 672
Forskuddsbetalte kostnader		381 476	345 479
Konsernfordringer	7	3 139 856	3 166 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 456 280</b>	<b>16 373 080</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 243 416	18 313 377
<b>Sum likvider</b>		<b>6 243 416</b>	<b>18 313 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 699 697</b>	<b>34 686 456</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>



## Balanse

Portal Skøyen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	5	229 930 000	229 930 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>230 030 000</b>	<b>230 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 323 530	1 444 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 323 530</b>	<b>1 444 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>242 353 530</b>	<b>231 474 186</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	412 131 246	417 746 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	531 980	4 051 750
Skyldig utbytte	8	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	2 827 615	2 538 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 359 594</b>	<b>21 589 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>415 490 841</b>	<b>439 336 647</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>657 844 370</b>	<b>670 810 833</b>

Oslo, 12.04.2022

Styret i Portal Skøyen AS

\_\_\_\_\_  
Ola Trygve Gjørtz  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Geir Oddvar Løseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eirik Strand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik Advocaat Lund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Kristian Eide  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

Portal Skøyen AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter resultatføres i samsvar med avtalt leieforhold

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## Note 1 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i løpet av året.

	2021	2020
Revisjonshonorar, ordinært honorar	24 050	76 250
Andre honorarer	796 633	1 207 361
Diverse drift	3 840 229	3 457 661
<b>Sum</b>	<b>4 660 913</b>	<b>4 741 271</b>

## Innskuddsplan

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha etablert ordning for obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring i utsatt skatt	2 150 523	2 007 002
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 150 523</b>	<b>2 007 002</b>

Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	13 029 867	12 377 497
Permanente forskjeller	-3 139 856	3 166 911
Anvendelse fremførbart underskudd	-9 768 091	-7 091 148
Endring i midlertidige forskjeller	-3 261 776	-5 286 349
Mottatt konsernbidrag	3 139 856	3 166 911
Grunnlag betalbar skatt	0	0
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Driftsmidler	369 186 834	365 717 528	3 469 306
Kundefordringer	0	-812 299	-812 299
Underskudd til fremføring	-69 426 467	-79 194 558	9 768 091
Andre fordringer	9 990 905	11 010 734	-1 019 829
Fusjon	-366 231 508	-362 976 747	-3 254 761
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-56 480 236	-66 255 342	8 150 508
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-12 425 652</b>	<b>-14 576 175</b>	<b>2 150 523</b>

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2021	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	413 044 173	124 169 802	537 213 975
Tilgang driftsmidler ilt året	0	5 041 696	5 041 696
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>413 044 173</b>	<b>129 211 498</b>	<b>542 255 671</b>
Akk. avskrivninger 31.12.2021	0	-6 248 439	-6 248 439
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>413 044 173</b>	<b>122 963 059</b>	<b>536 007 231</b>

Årets avskrivninger	0	2 870 875	<b>2 870 875</b>
Levetid		10-82 år	
Tomter avskrives ikke.			



## Note 4 Investeringer i datterselskap

	<b>Eierandel</b>
Gasolin Maritim AS	100 %
Selskapskapital	532 178
Antall aksjer	266 089
Pålydende pr. aksje	2

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum egenkapital</b>
EK pr 01.01.2021	100 000	229 930 000	1 444 186	231 474 186
Årets resultat	0	0	10 879 344	10 879 344
<b>EK pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>229 930 000</b>	<b>12 323 530</b>	<b>242 353 530</b>

<b>Aksjekapital pr. 31.12.2021</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	90 000	1,11	100 000

<b>Aksjonærer:</b>	<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Backe Eiendom Invest AS	30 000	33,3%
Farvatn Capital AS	30 000	33,3%
Stokke Industri Eiendom AS	30 000	33,3%
<b>Sum</b>	<b>90 000</b>	<b>100,0%</b>

## Note 6 Langsiktig gjeld

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lån til DNB, i forbindelse med kjøp av Portal Skøyen Invest AS	356 787 500	360 893 750
Lån til DNB, i forbindelse med kjøp av Gasolin Maritim AS	55 343 746	56 853 122
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>412 131 246</b>	<b>417 746 872</b>

Selskapet har to lån til DNB. Ett lån på kr 356 787 500 i forbindelse med kjøp av aksjene i Portal Skøyen Invest AS og ett lån på kr 55 343 746 i forbindelse med kjøp av aksjene i Gasolin Maritim AS.

Eiendommene i Drammensveien 211, 213 og 215 er stilt som sikkerhet for begge lånene. Eiendommene har bokført verdi pr 31.12 på kr 572 408 363.

All gjeld forfaller innen 5 år.



### Note 7 Mellomværende konsern

	31.12.2021	31.12.2020
Kortsiktige fordringer		
Mottatt konsernbidrag fra Gasolin Maritim	3 139 856	3 166 911
<b>Sum kortsiktige fordringer konsern</b>	<b>3 139 856</b>	<b>3 166 911</b>

### Note 8 Kortsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Leverandørgjeld	531 980	4 051 750
Tilleggsutbytte	0	15 000 000
Avsetning for forpliktelser	2 827 615	2 538 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 359 594</b>	<b>21 589 775</b>

### Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.