



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 172 144
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKAGEN HOTELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nyholmsgata 11
8005 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Nina Vikdal for Arne Kjell Nyheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 29.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 632 679	1 891 657
Annen driftsinntekt		4 791 750	4 440 000
Sum inntekter		6 424 429	6 331 657
Kostnader			
Varekostnad		282 768	491 011
Lønnskostnad	4	2 880 504	2 587 336
Avskrivning	5	1 265 600	1 291 125
Annen driftskostnad	4	253 565	392 983
Sum kostnader		4 682 437	4 762 455
Driftsresultat		1 741 992	1 569 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 730 496	297 368
Annen finansinntekt		10 683	10 188
Sum finansinntekter		1 741 179	307 556
Annen finanskostnad	7	565 120	709 408
Sum finanskostnader		565 120	709 408
Netto finans		1 176 059	-401 852
Ordinært resultat før skattekostnad		2 918 051	1 167 350
Skattekostnad på ordinært resultat	6	759 096	398 339
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 158 955	769 011
Årsresultat		2 158 955	769 011
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	9	1 000 000	600 000
Overføringer annen egenkapital	9	1 158 955	169 011
Sum overføringer og disponeringer		2 158 955	769 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 751 974	2 511 070
Sum immaterielle eiendeler		1 751 974	2 511 070
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	22 527 194	23 595 986
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	71 575	223 183
Sum varige driftsmidler		22 598 769	23 819 169
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 405 377	1 405 377
Sum finansielle anleggsmidler		1 405 377	1 405 377
Sum anleggsmidler		25 756 120	27 735 616
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		37 792	299 794
Fordringer			
Kundefordringer		47 058	1 316 950
Andre fordringer	2	6 042 598	3 226 728
Sum fordringer		6 089 656	4 543 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 170 791	1 924 066
Sum omløpsmidler		8 298 239	6 767 538
SUM EIENDELER		34 054 359	34 503 154

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	12 320 102	11 161 147
Sum opptjent egenkapital		12 320 102	11 161 147
Sum egenkapital		14 820 102	13 661 147
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	17 396 528	19 329 476
Sum annen langsiktig gjeld		17 396 528	19 329 476
Sum langsiktig gjeld		17 396 528	19 329 476
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 403	180 208
Skyldige offentlige avgifter		127 846	154 900
Annen kortsiktig gjeld		1 663 480	1 177 423
Sum kortsiktig gjeld		1 837 729	1 512 531
Sum gjeld		19 234 257	20 842 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 054 359	34 503 154



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Andre fordringer	5 937 562	3 221 435
Transaksjoner mellom datterselskaper		
Skagen Hotell AS:		
Husleieinntekt	kr 4 560 000	
Fee inntekt	kr 1 275 033	

Transaksjoner med datterselskaper:
Husleie fra Skagen Hotell AS til Nyholmsgt 15 AS : kr 420 000

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Skagen Hotell AS	10-02-1997	Bodø	100 %	100 %	343 989	110 000	408 229
Nyholmsgata 15 AS	31-03-2002	Bodø	100 %	100 %	325 667	1 065 595	997 148
Sum					669 656	1 175 595	1 405 377

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Skagen Hotell Eiendom AS

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2018	2017
Lønninger	2 596 933	2 368 652
Arbeidsgiveravgift	204 695	171 603
Pensjonskostnader	50 968	47 081
Andre ytelser	27 908	0
Sum	<u>2 880 504</u>	<u>2 587 336</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	928 494	60 000
Bonuser inngår i lønn med kr	180 000	0
Annen godtgjørelse	20 433	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

pensjonsordninger tilfredsstillers kravene i denne loven.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2018	2017
Lovpålagt revisjon	50 500	27 600
Andre attestasjonstjenester	0	21 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	43 814 009	3 166 746	0	46 980 755
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	45 200	45 200
Anskaffelseskost 31.12.18	43 814 009	3 166 746	45 200	47 025 955
Akk.avskrivning 31.12.18	-21 332 015	-3 095 171	0	-24 427 186
Balansført pr. 31.12.18	22 481 994	71 575	45 200	22 598 769
Årets avskrivninger	1 113 992	151 608	0	1 265 600
Økonomisk levetid	20	10		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2018	2017
Endring utsatt skatt	759 096	398 339
Årets totale skattekostnad	759 096	398 339



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	2 918 051	1 167 350
Permanente forskjeller	36 125	37 493
Resultatført konsernbidrag	-1 730 496	-297 368
Endring i midlertidige forskjeller	-852 756	-1 135 578
Alminnelig inntekt	370 924	-228 103
Anvendt fremførbart underskudd	-2 101 420	-69 265
Mottatt konsernbidrag	1 730 496	297 368
Årets skattegrunnlag	0	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Driftsmidler inkl goodwill	1 364 593	1 194 643
Gevinst- og tapskonto	-2 731 228	-3 414 034
Sum	-1 366 635	-2 219 391
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-6 596 883	-8 698 303
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-7 963 518	-10 917 694

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor) -1 751 974 -2 511 070

<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	2018	2017
Ikke fradragsberettigede representasjonskostnader	36 125	34 943
Ikke fradragsberettigede kontingenter	0	2 550
Sum permanente forskjeller	36 125	37 493

<i>Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat</i>	2018	2017
Driftsmidler inkl goodwill	-169 950	-282 070
Gevinst- og tapskonto	-682 806	-853 508
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	-852 756	-1 135 578

Note 7 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år **2018** **2017**
7 731 788 9 664 736

Gjeld sikret med pant **2018** **2017**
-17 396 528 -19 329 476

Balanseført verdi pant **2018** **2017**
Varige driftsmidler 22 598 769 23 819 169

Bundne skattetreksmidler utgjør kr 32 120



Skagen Hotell Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Pantsatte eiendeler er også stillet som sikkerhet for lån i Skagen Hotell AS som utgjør kr 3 214 272 per 31.12.18

Skagen Hotell Eiendom AS og Skagen Hotell AS har felles registrering i merverdiavgiftsmanntallet og hefter solidarisk for skyldig merverdiavgift.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 500	1 000 kr	2 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Arne Kjell Nyheim, Daglig leder / styremedlem	625	25 %	25 %
Ole Julius Støver, Styrets leder	625	25 %	25 %
Tor-Arne Aga, Styremedlem	625	25 %	25 %
Elektro AS	625	25 %	25 %
Sum	2 500	100 %	100 %

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.18	2 500 000	11 161 147	13 661 147
Årsresultat	0	2 158 955	2 158 955
Avsatt utbytte	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.18	2 500 000	12 320 102	14 820 102



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skagen Hotell Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skagen Hotell Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 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 annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



- vurderer 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 25. april 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Perimeo Dokumentnr: 8WED04-LM42N-LJ50N-YZ15L-1VUQL-#00CTG



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-04-25 08:02:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8ND04-U4AZN-1J5ON-1Z15L-1VUQL-6M0CTG

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>