



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 012 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STAMVEIEN 1 INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Finn Erik Røed  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2021

### 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, 08.03.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	16 502	
Sum kostnader		16 502	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 502</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 359	
Sum finansinntekter		1 359	
Annen rentekostnad		4 097 970	
Sum finanskostnader		4 097 970	
<b>Netto finans</b>		<b>-4 096 611</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 113 114</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	6 600	-6 600
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 119 714</b>	<b>6 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 119 714</b>	<b>6 600</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 119 714</b>	<b>6 600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	2	-4 119 714	6 600
Sum overføringer og disponeringer		-4 119 714	6 600



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1		6 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>6 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	57 190 670	
Lån til foretak i samme konsern	4	127 755 861	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>184 946 531</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>184 946 531</b>	<b>6 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			5 570
Konsernfordringer		1 612	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 612</b>	<b>5 570</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 818	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>30 818</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 430</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	525 000	30 000
Overkurs	2	51 975 000	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen innskutt egenkapital		-2 060 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 440 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	4 143 114	23 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 143 114</b>	<b>-23 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 296 886</b>	<b>6 600</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 735 522	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 735 522</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>137 735 522</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			5 570
Kortsiktig konserngjeld		540	
Annen kortsiktig gjeld		946 013	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>946 553</b>	<b>5 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 682 075</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 121921

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 012 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STAMVEIEN 1 INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Finn Erik Røed  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 22.02.2021

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 924 012 706  
STAMVEIEN 1 INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	16 502	
Sum kostnader		16 502	0
Driftsresultat		-16 502	0
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 359	
Sum finansinntekter		1 359	
Annen rentekostnad		4 097 970	
Sum finanskostnader		4 097 970	
Netto finans		-4 096 611	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	6 600	-6 600
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 119 714	6 600
Årsresultat		-4 119 714	6 600
<b>Årsresultat etter minoritetsinteressener</b>			
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2	-4 119 714	6 600
Sum overføringer og disponeringer		-4 119 714	6 600



Organisasjonsnr: 924 012 706  
STAMVEIEN 1 INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2020	2019
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1		6 600
Sum immaterielle eiendeler			6 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	57 190 670	
Lån til foretak i samme konsern	4	127 755 861	
Sum finansielle anleggsmidler		184 946 531	
Sum anleggsmidler		184 946 531	6 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
Konsernfordringer		1 612	5 570
Sum fordringer		1 612	5 570
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		30 818	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 818	
Sum omløpsmidler		32 430	5 570
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	525 000	30 000
Overkurs	2	51 975 000	
Annen innskutt egenkapital		-2 060 000	
Sum innskutt egenkapital		50 440 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	4 143 114	23 400
Sum opptjent egenkapital		-4 143 114	-23 400



Sum egenkapital	46 296 886	6 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 137 735 522	
Sum annen langsiktig gjeld	137 735 522	
Sum langsiktig gjeld	137 735 522	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		5 570
Kortsiktig konserngjeld	540	
Annen kortsiktig gjeld	946 013	
Sum kortsiktig gjeld	946 553	5 570
Sum gjeld	138 682 075	5 570
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>



Organisasjonnr: 924 012 706  
STAMVEIEN 1 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	525000.00	1.00	525000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Urbanium Eiendom AS	252000.00	48.00%	Ordinære aksjer
Trollborg Invest AS	252000.00	48.00%	Ordinære aksjer
Øvrige aksjonærer	21000.00	4.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	525000.00	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

Note



Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Stamveien 1 AS	100.00%	100.00%		



**Årsregnskap 2020  
for  
Stamveien 1 Invest AS**

**Organisasjonsnr. 924012706**

**Utarbeidet av:**

Colliers Råd & Bokføring AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Bernt Ankers gate 17  
1534 MOSS  
Organisasjonsnr. 995102188



## Stamveien 1 Invest AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	16 503	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 503</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(16 503)</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		1 359	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 359</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		4 097 970	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 097 970</b>	<b>0</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(4 096 611)</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(4 113 114)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	6 600	(6 600)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(4 119 714)</b>	<b>6 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(4 119 714)</b>	<b>6 600</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overført til udekket tap	2	(4 119 714)	6 600
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(4 119 714)</b>	<b>6 600</b>



Stamveien 1 Invest AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	0	6 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>6 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	57 190 670	0
Lån til foretak i samme konsern	4	127 755 861	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>184 946 531</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>184 946 531</b>	<b>6 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		1 612	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 612</b>	<b>5 570</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 819	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>32 431</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>



## Stamveien 1 Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	525 000	30 000
Overkurs	2	51 975 000	0
Annen innskutt egenkapital		(2 060 000)	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 440 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	(4 143 114)	(23 400)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(4 143 114)</b>	<b>(23 400)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 296 887</b>	<b>6 600</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 735 522	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 735 522</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>137 735 522</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	5 570
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		540	0
Annen kortsiktig gjeld		946 013	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>946 553</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>138 682 075</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>

Oslo, 2 / 2 - 2021

---

Finn Erik Røed  
Styrets leder

---

Karen Marie Vasli  
Styremedlem

---

Espen Andreas Pay  
Styremedlem

Årsregnskap for Stamveien 1 Invest AS

Organisasjonsnr. 924012706



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Inntektsføring

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.

#### Investering i datterselskap

Datterselskap 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.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Noter for Stamveien 1 Invest AS

Organisasjonsnr. 924012706



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Note 1 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+ endring i utsatt skatt	6 600
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>6 600</b>
Betalbar skatt i balansen består av:	
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
- Fremførbart skattemessig underskudd	6 203 114	30 000
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>6 203 114</b>	<b>30 000</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	6 203 114	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	-30 000
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>

Noter for Stamveien 1 Invest AS

Organisasjonsnr. 924012706



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Note 2 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / udekket tap
Pr 1.1.	30 000	0	0	-23 400
-Til årets resultat			0	-4 119 713
+/-Andre transaksjoner	495 000	51 975 000	-2 060 000	-2 060 000
=Pr 31.12.	<b>525 000</b>	<b>51 975 000</b>	<b>-2 060 000</b>	<b>-4 143 113</b>

Kr. 2 060 000 er andel av tilretteleggingshonorar som er knyttet til finansiering og prosjekt ved kjøp at datterselskap.

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Den pågående Coronasituasjonen i Norge har ikke påvirket driften av selskapet i 2020, og det antas å ha liten/ingen påvirkning også i 2021.

### Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 525 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 525 000.

Selskapet har 3 aksjonærer. Følgende 2 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Urbanium Eiendom AS	917 369 879	252 000	48,00 %
Trollborg Invest AS	987 067 659	252 000	48,00 %

### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet eier 100 % av aksjene i Stamveien 1 AS.

Aksjene er bokført til kostpris.

Bokført verdi på lån til datterselskap pr. 31.12.: kr. 127 755 861

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor
Stamveien 1 AS	100 %	100 %	Oslo
Årsresultat 2020:	- 3 172 003,-	Egenkapital 31.12.20:	40 590 130,-

Noter for Stamveien 1 Invest AS

Organisasjonsnr. 924012706



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån til kredittinstitusjon pr. 31.12.: kr. 137 735 522

#### Sikkerhet:

- Pant i Stamveien 1, gnr. 2, bnr. 385, pålydende kr. 185 000 000,-
- Facotringpant i leie-/driftsinntekter i selskapet Stamveien 1 AS, org.nr. 991 822 151, pålydende kr. 60 000 000,-
- Pant i aksjene i Stamveien 1 AS, org.nr. 991 822 151, pålydende kr. 185 000 000,-
- Pant i enkle pengekrav pålydende kr. 50 000 000,-

### Note 6 - Obligatorisk tjenstepensjon og honorar

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Revisor og andre honorar

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr. 15 062,5 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0.

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer eller styret.

Noter for Stamveien 1 Invest AS

Organisasjonsnr. 924012706

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Espen Andreas Pay**

e6311445-aba6-4b04-bb12-e8a77869a957 - 2021-02-02 17:11:54 UTC +02:00  
BankID - ef9bfbb0-fc31-43a4-bbff-7dd695b7a51b - NO

**Finn Erik Røed**

858e10e4-32ea-4b9b-b0a3-578235ec8682 - 2021-02-02 17:12:17 UTC +02:00  
BankID - f30267ba-68f4-497f-822b-0c86fa288515 - NO

**Karen Marie Vasli**

d0e8b38a-bcc1-4cb1-a6e5-030775558dd0 - 2021-02-02 18:40:30 UTC +02:00  
BankID - ad91d301-a6e2-4975-9c6b-ade553d1ae80 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



Til generalforsamlingen i Stamveien 1 Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Stamveien 1 Invest AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 4.119.714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 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 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til [www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](http://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger).

#### 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 bokføringsskikk i Norge.

#### Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

...

---

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397 05 05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Skogly, Roger**



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

05.02.2021 10.19.06

*Signaturmetode*

Norwegian BankID

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



**Protokoll fra ordinær generalforsamling**  
**STAMVEIEN 1 INVEST AS – ORG. NR. 924 012 706**

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Stamveien 1 Invest AS 02.02.2021 kl. 19:00.

Møtet ble avholdt per epost.

100 % av aksjene var representert ihht. oppmøteliste:

Aksjonær	Org. nr.	Antall Aksjer	Eierandel
Trollborg Invest AS	987067659	252 000	48,00 %
Urbanium Eiendom AS	917369879	252 000	48,00 %
Colliers International Corporate AS	993146978	21 000	4,00 %
		<b>525 000</b>	<b>100,00 %</b>

Følgende saker var til behandling:

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden og valg av personer til å signere protokollen.

Innkalling og dagsorden ble godkjent. Finn Erik Røed, Espen A. Pay og Karen Marie Vasli ble valgt til å signere protokollen.

- 2) Godkjennelse av årsregnskap for 2020.

Generalforsamlingen vedtok årsregnskapet for 2020.

- 3) Avslutning

Møtet ble avsluttet kl. 19:15.

Oslo, 02.02.2021

Finn Erik Røed

Espen A. Pay

Karen Marie Vasli

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page  
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

**Espen Andreas Pay**

765f59b0-6099-42ad-8cee-3a52bd70053c - 2021-02-16 13:00:18 UTC +02:00  
BankID - 9aa88c9b-0a7b-478f-ba8a-cde39d0a1299 - NO

**Finn Erik Røed**

b8a2a2f8-b6d4-4645-a671-054533d662c3 - 2021-02-16 13:04:16 UTC +02:00  
BankID - 825103af-bd4f-4188-a478-c89309c006eb - NO

**Karen Marie Vasli**

5f3d06e9-3b8b-42b0-bd51-24d7b70ac80a - 2021-02-16 13:59:34 UTC +02:00  
BankID - 0117d8db-83c8-4110-b3ca-b69c3b760471 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmapresteringsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/c77d842b-6286-499d-8d81-0e1777f6e18d>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Inntektsføring

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.

#### Investering i datterselskap

Datterselskap 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.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Note 1 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+ endring i utsatt skatt	6 600
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>6 600</b>
Betalbar skatt i balansen består av:	
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
- Fremførbart skattemessig underskudd	6 203 114	30 000
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>6 203 114</b>	<b>30 000</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	6 203 114	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	-30 000
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Note 2 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / udekket tap
Pr 1.1.	30 000	0	0	-23 400
-Til årets resultat			0	-4 119 713
+/-Andre transaksjoner	495 000	51 975 000	-2 060 000	-2 060 000
=Pr 31.12.	<b>525 000</b>	<b>51 975 000</b>	<b>-2 060 000</b>	<b>-4 143 113</b>

Kr. 2 060 000 er andel av tilretteleggingshonorar som er knyttet til finansiering og prosjekt ved kjøp av datterselskap.

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Den pågående Coronasituasjonen i Norge har ikke påvirket driften av selskapet i 2020, og det antas å ha liten/ingen påvirkning også i 2021.

### Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 525 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 525 000.

Selskapet har 3 aksjonærer. Følgende 2 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Urbanium Eiendom AS	917 369 879	252 000	48,00 %
Trollborg Invest AS	987 067 659	252 000	48,00 %

### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet eier 100 % av aksjene i Stamveien 1 AS.

Aksjene er bokført til kostpris.

Bokført verdi på lån til datterselskap pr. 31.12.: kr. 127 755 861

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor
Stamveien 1 AS	100 %	100 %	Oslo
Årsresultat 2020:	- 3 172 003,-	Egenkapital 31.12.20:	40 590 130,-



Stamveien 1 Invest AS

## Noter 2020

### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån til kredittinstitusjon pr. 31.12.: kr. 137 735 522

#### Sikkerhet:

- Pant i Stamveien 1, gnr. 2, bnr. 385, pålydende kr. 185 000 000,-
- Facotringpant i leie-/driftsinntekter i selskapet Stamveien 1 AS, org.nr. 991 822 151, pålydende kr. 60 000 000,-.
- Pant i aksjene i Stamveien 1 AS, org.nr. 991 822 151, pålydende kr. 185 000 000,-.
- Pant i enkle pengekrav pålydende kr. 50 000 000,-.

### Note 6 - Obligatorisk tjenstepensjon og honorar

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Revisor og andre honorar

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr. 15 062,5 ekskl. mva.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0.  
Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer eller styret.



Stamveien 1 Invest AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	6	16 503	0
Sum driftskostnader		16 503	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(16 503)</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 359	0
Sum finansinntekter		1 359	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 097 970	0
Sum finanskostnader		4 097 970	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(4 096 611)</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(4 113 114)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	6 600	(6 600)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(4 119 714)</b>	<b>6 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(4 119 714)</b>	<b>6 600</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overført til udekket tap	2	(4 119 714)	6 600
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(4 119 714)</b>	<b>6 600</b>



Stamveien 1 Invest AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	0	6 600
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>6 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	57 190 670	0
Lån til foretak i samme konsern	4	127 755 861	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>184 946 531</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>184 946 531</b>	<b>6 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		1 612	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 612</b>	<b>5 570</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 819	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>32 431</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>



## Stamveien 1 Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	525 000	30 000
Overkurs	2	51 975 000	0
Annen innskutt egenkapital		(2 060 000)	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 440 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	(4 143 114)	(23 400)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(4 143 114)</b>	<b>(23 400)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 296 887</b>	<b>6 600</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 735 522	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 735 522</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>137 735 522</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	5 570
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		540	0
Annen kortsiktig gjeld		946 013	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>946 553</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>138 682 075</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 978 962</b>	<b>12 170</b>

Oslo, / - 2021

---

Finn Erik Røed  
Styrets leder

---

Karen Marie Vasli  
Styremedlem

---

Espen Andreas Pay  
Styremedlem



**Årsregnskap 2020  
for  
Stamveien 1 Invest AS**

**Organisasjonsnr. 924012706**

**Utarbeidet av:**

Colliers Råd & Bokføring AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Bernt Ankers gate 17  
1534 MOSS



Organisasjonsnr. 995102188