



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 552 367
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STASJONSKVARTALET AS
Forretningsadresse: Jernbaneveien 2
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Richard Bjertnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 40 000 | |
| Annen driftsinntekt | | 16 665 682 | |
| Sum inntekter | | 16 705 682 | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 2 197 804 | |
| Avskrivning | 4 | 5 566 055 | |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 113 122 | |
| Sum kostnader | | 9 876 981 | |
| Driftsresultat | | 6 828 701 | |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | | | 10 218 039 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 235 900 | |
| Annen finansinntekt | | 115 | |
| Sum finansinntekter | | 236 015 | 10 218 039 |
| Annen finanskostnad | | 901 590 | |
| Sum finanskostnader | | 901 590 | |
| Netto finans | | -665 575 | 10 218 039 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 163 126 | 10 218 039 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 1 498 540 | 2 244 763 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 664 586 | 7 973 276 |
| Årsresultat | | 4 664 586 | 7 973 276 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | 4 664 586 | 7 973 276 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 664 586 | 7 973 276 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 170 215 917 | 172 723 087 |
| Sum varige driftsmidler | | 170 215 917 | 172 723 087 |
| Sum anleggsmidler | | 170 215 917 | 172 723 087 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 376 443 | 371 128 |
| Andre fordringer | 3 | 11 117 064 | 18 823 947 |
| Sum fordringer | | 11 493 507 | 19 195 075 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 187 145 | 38 792 |
| Sum omløpsmidler | | 11 680 652 | 19 233 867 |
| SUM EIENDELER | | 181 896 569 | 191 956 954 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Overkurs | 6 | 125 433 417 | 125 433 417 |
| Sum innskutt egenkapital | | 134 433 417 | 134 433 417 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -17 901 699 | -15 115 740 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -17 901 699 | -15 115 740 |
| Sum egenkapital | | 116 531 718 | 119 317 677 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 17 453 035 | 18 055 931 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 17 453 035 | 18 055 931 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 35 505 579 | 36 225 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 505 579 | 36 225 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 52 958 614 | 54 280 931 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 570 148 | 6 568 963 |
| Skyldige offentlige avgifter | | -471 744 | -1 221 645 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 10 307 833 | 13 011 028 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 406 237 | 18 358 346 |
| Sum gjeld | | 65 364 851 | 72 639 277 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 181 896 569 | 191 956 954 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 532000

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 552 367
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STASJONSKVARTALET AS
Forretningsadresse: Jernbaneveien 2
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Richard Bjertnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 923 552 367
STASJONSKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 40 000 | |
| Annen driftsinntekt | | 16 665 682 | |
| Sum inntekter | | 16 705 682 | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 2 197 804 | |
| Avskrivning | 4 | 5 566 055 | |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 113 122 | |
| Sum kostnader | | 9 876 981 | |
| Driftsresultat | | 6 828 701 | |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | | | 10 218 039 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 235 900 | |
| Annen finansinntekt | | 115 | |
| Sum finansinntekter | | 236 015 | 10 218 039 |
| Annen finanskostnad | | 901 590 | |
| Sum finanskostnader | | 901 590 | |
| Netto finans | | -665 575 | 10 218 039 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| skattekostnad | | 6 163 126 | 10 218 039 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 1 498 540 | 2 244 763 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 664 586 | 7 973 276 |
| Årsresultat | | 4 664 586 | 7 973 276 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | 4 664 586 | 7 973 276 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 664 586 | 7 973 276 |



Organisasjonsnr: 923 552 367
STASJONSKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

4 170 215 917 172 723 087

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler 170 215 917 172 723 087

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

376 443 371 128

Andre fordringer

3 11 117 064 18 823 947

Sum fordringer

11 493 507 19 195 075

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

187 145 38 792

Sum omløpsmidler

11 680 652 19 233 867

SUM EIENDELER

181 896 569 191 956 954

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6, 7 9 000 000 9 000 000

Overkurs

6 125 433 417 125 433 417

Sum innskutt egenkapital

134 433 417 134 433 417

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

6 -17 901 699 -15 115 740

Sum opptjent egenkapital

-17 901 699 -15 115 740

Sum egenkapital

116 531 718 119 317 677

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

5 17 453 035 18 055 931

Sum avsetninger for
forpliktelser

17 453 035 18 055 931



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 35 505 579 | 36 225 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 35 505 579 | 36 225 000 |
| Sum langsiktig gjeld | 52 958 614 | 54 280 931 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 2 570 148 | 6 568 963 |
| Skyldige offentlige avgifter | -471 744 | -1 221 645 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 307 833 | 13 011 028 |
| Sum kortsiktig gjeld | 12 406 237 | 18 358 346 |
| Sum gjeld | 65 364 851 | 72 639 277 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 181 896 569 | 191 956 954 |



Organisasjonsnr: 923 552 367
STASJONSKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære | 30.00 | 300000.00 | 9000000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Rutheim AS | 30.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 30.00 | 100.00% | |

Note
2

Lønn og ytelser

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> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 56000.00 | |
| <u>Andre tjenester</u> <th><u>Årets</u></th> <th><u>Fjorårets</u></th> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 9000.00 | |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> <th><u>Årets</u></th> <th><u>Fjorårets</u></th> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



65000.00

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



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom. Datterselskap er innfusjonert i selskapet i 2019. Resultatregnskap 2019 er derfor ikke sammenlignbart med resultatregnskap 2020.

Salgsinntekter

Inntektsføring av leie skjer etter avtalemessig opptjening.

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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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

Ytelser til ledende personer

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



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|--------|------|
| Revisjon | 56 000 | |
| Andre tjenester | 9 000 | |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer

| | 2020 | 2019 |
|------------------|------------|------------|
| Andre fordringer | 10 671 863 | 18 639 432 |

Gjeld

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | 1 733 919 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 094 721 | 10 218 039 |
| Sum | <u>8 828 640</u> | <u>10 218 039</u> |

Renter på mellomværende er beregnet med 2,5%.

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger og annen eiendom | Sum |
|-----------------------------|--|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2020 | 208 328 591 | 208 328 591 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 3 058 886 | 3 058 886 |
| Anskaffelseskost 31.12.2020 | <u>211 387 477</u> | <u>211 387 477</u> |
| Akk.avskrivning 31.12.2020 | -41 171 559 | -41 171 559 |
| Balanseført pr. 31.12.2020 | <u>170 215 918</u> | <u>170 215 918</u> |

Årets avskrivninger

| | | |
|-------------------|-----------|-----------|
| | 5 566 055 | 5 566 055 |
| Økonomisk levetid | 20-100 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

| | 2020 |
|----------------------|-----------|
| Betalbar skatt | 2 101 436 |
| Endring utsatt skatt | -602 896 |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

| | |
|--|-------------|
| Årets totale skattekostnad | 1 498 540 |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | |
| | 2020 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 6 163 126 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 388 855 |
| Alminnelig inntekt | 9 551 981 |
| Skatt på alminnelig inntekt | 2 101 436 |
| Ytet konsernbidrag | -9 551 981 |
| Årets skattegrunnlag | 0 |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | |
| | 2020 |
| Driftsmidler inkl goodwill | 118 937 172 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 118 937 172 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | 81 038 119 |
| Sum | 37 899 053 |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 8 337 792 |
| Utsatt skatt merverdi (12%) | 9 115 243 |
| Utsatt skatt i balansen | 17 453 035 |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
| Egenkapital 01.01. | 9 000 000 | 125 433 417 | 0 | 134 433 417 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 4 664 586 | 4 664 586 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -7 450 545 | -7 450 545 |
| Mordatterfusjon | 0 | 0 | -15 115 740 | -15 115 740 |
| Egenkapital 31.12. | 9 000 000 | 125 433 417 | -17 901 699 | 116 531 718 |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|----------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære | 30 | 300 000 | 9 000 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------|-----------------|-----------|-------------|
| Rutheim AS | 30 | 100 % | 100 % |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 35 505 579 | 36 225 000 |
| | | |
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2020 | 2019 |
| Forretningsbygg og tomt | 170 215 917 | 172 723 087 |

Selskapets forretningsbygg og tomt er i tillegg stillet som sikkerhet for lån i morselskapet.

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet er i liten/ingen grad påvirket av Covid-19. Styret har ikke satt i verk spesielle tiltak som følge av Covid-19 og Covid-19 påvirker ikke styrets vurdering av fortsatt drift.



Stasjonskvartalet AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Stasjonskvartalet AS

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 40 000 | 0 |
| Annen driftsinntekt | | <u>16 665 682</u> | <u>0</u> |
| Sum driftsinntekter | | <u>16 705 682</u> | <u>0</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 2 197 804 | 0 |
| Avskrivning | 4 | 5 566 055 | 0 |
| Annen driftskostnad | 2 | <u>2 113 122</u> | <u>0</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>9 876 981</u> | <u>0</u> |
| Driftsresultat | | <u>6 828 701</u> | <u>0</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap | | 0 | 10 218 039 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 235 900 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 115 | 0 |
| Annen finanskostnad | | <u>901 590</u> | <u>0</u> |
| Netto finansposter | | <u>-665 575</u> | <u>10 218 039</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>6 163 126</u> | <u>10 218 039</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | <u>1 498 540</u> | <u>2 244 763</u> |
| Årsresultat | | <u>4 664 586</u> | <u>7 973 276</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | <u>4 664 586</u> | <u>7 973 276</u> |



Stasjonskvartalet AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 01.01.2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | <u>170 215 917</u> | <u>172 723 087</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>170 215 917</u> | <u>172 723 087</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>170 215 917</u> | <u>172 723 087</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 376 443 | 371 128 |
| Andre fordringer | 3 | <u>11 117 064</u> | <u>18 823 947</u> |
| Sum fordringer | | <u>11 493 507</u> | <u>19 195 075</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>187 145</u> | <u>38 792</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>11 680 652</u> | <u>19 233 867</u> |
| Sum eiendeler | | <u>181 896 569</u> | <u>191 956 954</u> |



Stasjonskvartalet AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 01.01.2020 |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Overkurs | 6 | 125 433 417 | 125 433 417 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>134 433 417</u> | <u>134 433 417</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -17 901 699 | -15 115 740 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-17 901 699</u> | <u>-15 115 740</u> |
| Sum egenkapital | | <u>116 531 718</u> | <u>119 317 677</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelses</i> | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 17 453 035 | 18 055 931 |
| Sum avsetning for forpliktelses | | <u>17 453 035</u> | <u>18 055 931</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 35 505 579 | 36 225 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>35 505 579</u> | <u>36 225 000</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 570 148 | 6 568 963 |
| Skyldige offentlige avgifter | | -471 744 | -1 221 645 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 10 307 833 | 13 011 028 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>12 406 237</u> | <u>18 358 346</u> |
| Sum gjeld | | <u>65 364 851</u> | <u>72 639 277</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>181 896 569</u> | <u>191 956 954</u> |

31. desember 2020

Ski, 10. februar 2021

Lars Richard Bjertnæs
Styremedlem/daglig lederErik Johan Bjertnæs
Styrets leder



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2020**

| | |
|----------------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 2 101 436 |
| Endring utsatt skatt | -602 896 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 498 540</u> |

Beregning av årets skattegrunnlag: **2020**

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 6 163 126 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>3 388 855</u> |
| Alminnelig inntekt | 9 551 981 |
| Skatt på alminnelig inntekt | 2 101 436 |
| Ytet konsernbidrag | <u>-9 551 981</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>0</u> |

Oversikt over midlertidige forskjeller **2020**

| | |
|--|--------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>118 937 172</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 118 937 172 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | <u>81 038 119</u> |
| Sum | 37 899 053 |

| | |
|--|-------------------|
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 8 337 792 |
| Utsatt skatt merverdi (12%) | <u>9 115 243</u> |
| Utsatt skatt i balansen | <u>17 453 035</u> |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 9 000 000 | 125 433 417 | 0 | 134 433 417 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 4 664 586 | 4 664 586 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -7 450 545 | -7 450 545 |
| Mordatterfusjon | 0 | 0 | -15 115 740 | -15 115 740 |
| Egenkapital 31.12. | 9 000 000 | 125 433 417 | -17 901 699 | 116 531 718 |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balansført |
|----------|--------|-----------|------------|
| Ordinære | 30 | 300 000 | 9 000 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|------------|--------------------|----------------|------------------|
| Rutheim AS | 30 | 100 % | 100 % |

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 35 505 579 | 36 225 000 |

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Forretningsbygg og tomt | 170 215 917 | 172 723 087 |

Selskapets forretningsbygg og tomt er i tillegg stillet som sikkerhet for lån i morselskapet.

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet er i liten/ingen grad påvirket av Covid-19. Styret har ikke satt i verk spesielle tiltak som følge av Covid-19 og Covid-19 påvirker ikke styrets vurdering av fortsatt drift.



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2020 |
|-----------------|--------|
| Revisjon | 56 000 |
| Andre tjenester | 9 000 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer | 2020 | 2019 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Andre fordringer | 10 671 863 | 18 639 432 |
| Gjeld | 2020 | 2019 |
| Leverandørgjeld | 1 733 919 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 566 981 | 10 218 039 |
| Sum | <u>11 300 900</u> | <u>10 218 039</u> |

Renter på mellomværende er beregnet med 2,5%.

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger og annen eiendom | Sum |
|-----------------------------|--|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2020 | 208 328 591 | 208 328 591 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 3 058 886 | 3 058 886 |
| Anskaffelseskost 31.12.2020 | <u>211 387 477</u> | <u>211 387 477</u> |
| Akk.avskrivning 31.12.2020 | <u>-41 171 559</u> | <u>-41 171 559</u> |
| Balanseført pr. 31.12.2020 | <u>170 215 918</u> | <u>170 215 918</u> |
| Årets avskrivninger | 5 566 055 | 5 566 055 |
| Økonomisk levetid | 20-100 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom. Datterselskap er innfusjonert i selskapet i 2019. Resultatregnskap 2019 er derfor ikke sammenlignbart med resultatregnskap 2020.

Salgsinntekter

Inntektsføring av leie skjer etter avtalemessig opptjening.

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 uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

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 Stasjonskvartalet AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stasjonskvartalet AS som består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 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

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 avvike 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.



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 11. februar 2021
ERNST & YOUNG AS



Bjørn Baklid
statsautorisert revisor