



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 910 322 338  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALNABRUKVARTALET AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6  
0161 OSLO

### 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: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

### 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, 07.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 694 352	5 409 197
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 694 352</b>	<b>5 409 197</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 307	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 091 416	2 085 662
Annen driftskostnad		1 985 814	2 721 410
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 082 537</b>	<b>4 807 072</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 611 815</b>	<b>602 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		122 153	63 047
Annen renteinntekt		10 017	32 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 858	1 532
Annen finanskostnad		2 933	1 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>127 380</b>	<b>91 931</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 739 195</b>	<b>694 056</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		382 976	152 692
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 373 741	273 000
Udekket tap			250 841
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 523	17 523



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 356 219	541 364



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 773 792	30 865 208
Sum varige driftsmidler		28 773 792	30 865 208
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		9 086 184	4 262 987
Sum finansielle anleggsmidler		9 086 184	4 262 987
Sum anleggsmidler		37 859 976	35 128 195
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			207 805
Andre fordringer		51 212	113 312
Sum fordringer		51 212	321 117
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		105 820	190 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 820	190 259
Sum omløpsmidler		157 032	511 376
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 017 008</b>	<b>35 639 571</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	22 394 400	22 394 400
Overkurs		9 280 837	9 280 837
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 675 237</b>	<b>31 675 237</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2		17 523
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>17 523</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 675 237</b>	<b>31 692 760</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1 917 867	2 408 156
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 917 867</b>	<b>2 408 156</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		274 140	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>274 140</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		274 622	569 216
Betalbar skatt		485 799	386 551
Kortsiktig konserngjeld		1 761 207	350 000
Annen kortsiktig gjeld		1 628 136	232 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 149 764</b>	<b>1 538 655</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 341 771</b>	<b>3 946 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 017 008</b>	<b>35 639 571</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 451697

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 910 322 338  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALNABRUKVARTALET AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6  
0161 OSLO

#### 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: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

#### 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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 910 322 338  
ALNABRUKVARTALET AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 694 352	5 409 197
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 694 352</b>	<b>5 409 197</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		5 307	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 091 416	2 085 662
Annen driftskostnad		1 985 814	2 721 410
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 082 537</b>	<b>4 807 072</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 611 815</b>	<b>602 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		122 153	63 047
Annen renteinntekt		10 017	32 048
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 858	1 532
Annen finanskostnad		2 933	1 632
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>127 380</b>	<b>91 931</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		382 976	152 692
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 373 741	273 000
Udekket tap			250 841
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 523	17 523
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 356 219</b>	<b>541 364</b>



Organisasjonsnr: 910 322 338  
ALNABRUKVARTALET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 773 792	30 865 208
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
Sum finansielle anleggsmidler		9 086 184	4 262 987
Sum anleggsmidler		37 859 976	35 128 195
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		51 212	113 312
Sum fordringer		51 212	321 117
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 820	190 259
Sum omløpsmidler		105 820	190 259
Sum omløpsmidler		157 032	511 376
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 017 008</b>	<b>35 639 571</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	22 394 400	22 394 400
Overkurs		9 280 837	9 280 837



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>31 675 237</b>	<b>31 675 237</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2	17 523
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 523</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 675 237</b>	<b>31 692 760</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	1 917 867	2 408 156
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>1 917 867</b>	<b>2 408 156</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	274 140	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>274 140</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	274 622	569 216
Betalbar skatt	485 799	386 551
Kortsiktig konserngjeld	1 761 207	350 000
Annen kortsiktig gjeld	1 628 136	232 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 149 764</b>	<b>1 538 655</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 341 771</b>	<b>3 946 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>38 017 008</b>	<b>35 639 571</b>



Organisasjonsnr: 910 322 338  
ALNABRUKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Leieinntekt Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. Rehabiliteringskostnad Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper: - løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader - skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader - skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene ?driftskostnad eiendom og prosjekt? og ?rehabiliteringskostnad?, mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen. Pensjon Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere



<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	399900.00	56.00	22394400.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Eiendomsspar AS	399900.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	399900.00	100.00%

**Note**  
3

#### Lønn og ytelser

**Note**  
3

**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**  
3

#### Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
3

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	10000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1800.00	1800.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11800.00	11800.00

**Note**  
5

#### Antall årsverk i regnskapsåret

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**  
5



**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# ÅRSREGNSKAP

2020

**ALNABRUKVARTALET AS**

Org.nr 910 322 338



## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Leieinntekt		5 694 352	5 409 197
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		<u>-1 627 483</u>	<u>-2 014 675</u>
<b>BRUTTO DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>4 066 869</u></b>	<b><u>3 394 522</u></b>
Rehabiliteringskostnad		0	-227 114
Annen driftskostnad	2	-363 638	-479 621
Avskrivning på varige driftsmidler	1	<u>-2 091 416</u>	<u>-2 085 662</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>1 611 815</u></b>	<b><u>602 125</u></b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		122 153	63 047
Annen renteinntekt		10 017	32 048
Annen rentekostnad		-1 858	-1 532
Annen finanskostnad		<u>-2 933</u>	<u>-1 632</u>
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b><u>127 380</u></b>	<b><u>91 931</u></b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b><u>1 739 195</u></b>	<b><u>694 056</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-382 976</u>	<u>-152 692</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>1 356 219</u></b>	<b><u>541 364</u></b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til / (fra) fra annen egenkapital		-17 523	17 523
Udekket tap		0	250 841
Avgitt konsernbidrag		<u>1 373 741</u>	<u>273 000</u>
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b><u>1 356 219</u></b>	<b><u>541 364</u></b>

ALNABRUKVARTALET AS



## Balanse pr. 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter	1,6	16 000 000	16 000 000
Bygninger	1,6	<u>12 773 792</u>	<u>14 865 208</u>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b><u>28 773 792</u></b>	<b><u>30 865 208</u></b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern		<u>9 086 184</u>	<u>4 262 987</u>
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b><u>9 086 184</u></b>	<b><u>4 262 987</u></b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b><u>37 859 976</u></b>	<b><u>35 128 195</u></b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	207 805
Andre fordringer		<u>51 212</u>	<u>113 312</u>
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b><u>51 212</u></b>	<b><u>321 117</u></b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd,kontanter o.l.		<u>105 820</u>	<u>190 259</u>
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b><u>105 820</u></b>	<b><u>190 259</u></b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b><u>157 032</u></b>	<b><u>511 376</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>38 017 008</u></b>	<b><u>35 639 571</u></b>

ALNABRUKVARTALET AS

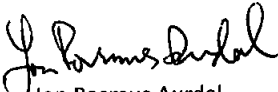
**Balanse pr. 31.12.**

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4,5	22 394 400	22 394 400
Overkurs	4	9 280 837	9 280 837
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>31 675 237</b>	<b>31 675 237</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		0	17 523
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>17 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>31 675 237</b>	<b>31 692 760</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	3	1 917 867	2 408 156
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b>1 917 867</b>	<b>2 408 156</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	274 140	0
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>274 140</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		274 622	569 216
Betalbar skatt	3	485 799	386 551
Forskudd fra kunder		777 356	31 400
Gjeld til foretak i samme konsern		1 761 207	350 000
Annen kortsiktig gjeld	7	850 780	201 488
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 149 764</b>	<b>1 538 655</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>6 341 771</b>	<b>3 946 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 017 008</b>	<b>35 639 571</b>

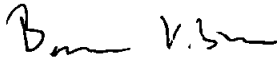
Oslo, 31.12.2020 / 12.05.2021



Sigurd Borden Stray  
Styreformann



Jon Rasmus Aurdal  
Styremedlem



Børre V. Skjolden  
Styremedlem

ALNABRUKVARTALET AS



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

## Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

## Rehabiliteringskostnad

Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene "driftskostnad eiendom og prosjekt" og "rehabiliteringskostnad", mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

## Pensjon

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.



## ALNABRUKVARTALET AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### Note 1 - Varige driftsmidler

<u>Kostpris og ordinære avskr.</u>	<u>Bygninger</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Kostpris 1.1	52 285 401	16 000 000	68 285 401
+ tilgang i året	0	0	0
- avgang i året	0	0	0
Kostpris 31.12	<u>52 285 401</u>	<u>16 000 000</u>	<u>68 285 401</u>
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	37 420 193	0	37 420 193
+ årets ordinære avskrivninger	2 091 416	0	2 091 416
- avgang akkumulerte avskrivninger	0	0	0
Akk ordinære avskrivninger 31.12	<u>39 511 609</u>	<u>0</u>	<u>39 511 609</u>
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12	<u>12 773 792</u>	<u>16 000 000</u>	<u>28 773 792</u>
% ordinære avskrivninger	4 %	0 %	

#### Note 2 - Honorar

Lovpålagt revisjon eks. mva	10 000
Annen bistand eks. mva	1 800
Sum honorar til revisor	<u>11 800</u>
Honorar til styret	<u>0</u>

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## ALNABRUKVARTALET AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### Note 3 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Utsatt skatt	2020	2019	Endring
Anleggsreserve	9 492 402	10 946 163	
Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-774 828	0	
Sum midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	8 717 574	10 946 163	-2 228 589
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt	1 917 867	2 408 156	
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt	1 917 867	2 408 156	-490 289
Effekt endret skattesats	0	0	

#### Betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	1 739 195	694 056	
Avgitt konsernbidrag	-1 761 207	-350 000	
Endring midlertidige forskjeller	2 228 589	1 412 996	
Permanente forskjeller	1 601	0	
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	2 208 178	1 757 052	

#### Skattekostnad

Årets betalbare skatt	485 799	386 551	
Skatteeffekt konsernbidrag	387 466	77 000	
Endring utsatt skatt	-490 289	-310 859	
Endring utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0	
Skattekostnad	382 976	152 692	



## ALNABRUKVARTALET AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	22 394 400	9 280 837	17 523	31 692 760
Årets resultat	0	0	1 356 219	1 356 219
Avgitt konsernbidrag	0	0	-1 373 741	-1 373 741
Egenkapital 31.12	22 394 400	9 280 837	0	31 675 237

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital	399 900	56	22 394 400

Eiendomsspar eier 100% av aksjene

Morselskapet Eiendomsspar AS utarbeider konsernregnskap der Alnabrukvartalet AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan utleveres fra selskapets kontor i Olav Vs gt. 6 i Oslo

#### Note 6 - Pantstillelser

Eiendommen til en bokført verdi av kr 28.773.792 er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet, Eiendomsspar AS.

#### Note 7 - Uopptjent inntekt

Selskapet mottok i 2020 et kompensasjonsbeløp fra Kravia Gruppen AS for førtidig opphør av leieavtale. Dette beløpet inntektsføres over leiekontraktens gjenværende leieperiode (opprinnelig utløp 30.09.2022). Kr 500.688 inntektsføres i 2021 (klassifisert som kortsiktig gjeld), og det resterende beløpet, kr 274.140, er klassifisert som langsiktig gjeld.



Til generalforsamlingen i Alnabrukvartalet AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Alnabrukvartalet AS' årsregnskap som 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 International Standards on Auditing (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 og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Alnabrukvartalet AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Erik Andersen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2021-05-13 15:50

#### **This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.