



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 373 041  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SENTRUMSKVARTALET AS  
Forretningsadresse: c/o Vestby Kommune  
Rådhusgata 1  
1540 VESTBY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Nils-Anders Søyland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 12.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 594 182	2 747 087
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 594 182</b>	<b>2 747 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	420 660	413 800
Annen driftskostnad	3, 7	1 038 831	575 178
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 459 491</b>	<b>988 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 134 691</b>	<b>1 758 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 044	180 203
Annen finansinntekt		4 806	4 309
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 850</b>	<b>184 512</b>
Annen rentekostnad		371 861	417 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>371 861</b>	<b>417 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-365 012</b>	<b>-232 847</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 769 679</b>	<b>1 525 263</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 165 917	410 493
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		30 000	
Konsernbidrag			109 500
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 573 762	1 005 270



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sum overføringer og disponeringer		3 603 762	1 114 770



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	13 217 975	13 601 775
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		26 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 217 975</b>	<b>13 627 775</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			3 078 445
Lån til foretak i samme konsern	10	424 978	5 161 570
Andre fordringer	9		2 564 302
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>424 978</b>	<b>10 804 317</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 642 953</b>	<b>24 432 092</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 000	
Andre fordringer		41 686	40 316
<b>Sum fordringer</b>		<b>53 686</b>	<b>40 316</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 962	41 832
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>979 962</b>	<b>41 832</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 033 648</b>	<b>82 148</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 676 601</b>	<b>24 514 240</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	369 840	1 350 000
Overkurs		277 747	1 013 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>647 587</b>	<b>2 363 840</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	3 429 741	5 484 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 429 741</b>	<b>5 484 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>4 077 328</b>	<b>7 848 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	857 304	898 938
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>857 304</b>	<b>898 938</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6	8 523 500	12 361 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 523 500</b>	<b>12 361 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 380 804</b>	<b>13 260 438</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 214	7 741
Betalbar skatt	8	1 207 551	268 388
Annen kortsiktig gjeld		3 705	3 129 093
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 218 470</b>	<b>3 405 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 599 274</b>	<b>16 665 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 676 601</b>	<b>24 514 240</b>

**SENTRUMSKVARTALET AS**  
**NOTER – REGNSKAPSÅRET 2016****Note 1 Regnskapsprinsipper**

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet regnskapsfører inntekt når den er opptjent.

**Note 2 Aksjekapital/aksjonærer**

Selskapet har en aksjekapital på kr 369.840,-, fordelt på 1 350 aksjer pålydende 273,96,-. Selskapet er 100 % eid av Hamec AS, som igjen har følgende aksjonærfordeling:

	<b>Funksjon</b>	<b>Andel</b>
Halvor Sørbye	Styreleder/daglig leder*	33,34 %
Camilla Sørbye		22,22 %
Even Helly-Hansen Sørbye		22,22 %
Maren Helly-Hansen Sørbye		22,22 %

\*) Fungert i 2016

**Egenkapital**

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Total EK</b>
EK pr 31.12.2015	1.350.000,-	1.013.840,-	5.484.740,-	7.848.580,-
+årets resultat			3.603.762,-	3.603.762,-
-tilleggsutbytte			-30.000,-	-30.000,-
-fisjon	-980.160,-	-736.093,-	-5.628.761,-	-7.345.014,-
EK pr 31.12.2016	369.840,-	277.747,-	3.429.741,-	4.077.328,-

**Skattefri fusjon gjennomført 2016**

Selskapet utfisjonerte 8. november 2016 aksjer og fordringer til et nystiftet aksjeselskap Sørbye Invest AS. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet pr 01.01.2016. Aksjonær i det nystiftede selskapet er Hamec AS.

**Note 3 Revisjon**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ordinær revisjon	21.500,-	22.266,-
Bistand utover ordinær revisjon	3.800,-	1.520,-
Sum kostnadsført honorar revisor	25.300,-	23.786,-

**Note 4 Gjeld med forfall senere enn 5 år**

<b>2016</b>	<b>2015</b>
0,-	8.671.500,-



## Note 5 Varige driftsmidler/avskrivninger

	Materielle eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01	20.220.945,-
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	36.860,-
- Avgang solgte anleggsmidler	26.000,-
= Anskaffelseskost pr 31.12	20.231.805,-
- Akkumulerte avskrivninger 31.12	7.013.830,-
= <b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>13.217.975,-</b>
Årets avskrivninger	420.660,-

## Note 6 Pantstillelser

	2016	2015
Gjeld som er sikret ved pant	8.523.500,-	12.361.500,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	13.217.975,-	13.601.775,-

Eiendommen er også stillet som sikkerhet for følgende gjeld i andre selskaper:

	2016	2015
Vestbytorget AS	18.601.386,-	19.862.498,-
Rådhusvingen 7 AS	8.882.816,-	9.474.999,-
Follo Kiropraktorsenter AS	683.346,-	883.338,-

## Note 7 Ansatte, godtgjørelser

Det har ikke vært fast ansatte i selskapet i 2016.

Det har heller ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

### Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om OTP.

## Note 8 Skatt

Betalbar skattekostnad av 2016	1.207.551,-
+/- endring utsatt skatt	-41.634,-
= <b>Årets skattekostnad</b>	<b>1.165.917,-</b>

## Note 9 Mellomværende med aksjonær/nærstående

	2016	2015
Lån	0,-	1.054.124,-
Rammelån	0,-	1.510.178,-
Lån til aksjonærer	0,-	2.564.302,-

## Note 10 Lån og fordringer mot selskap i samme konsern

Lån til selskap i samme konsern	2016	2015
Hamec AS	424.978,-	5.161.570,-
<b>Sum lån til selskap i samme konsern</b>	<b>424.978,-</b>	<b>5.161.570,-</b>



## Resultatregnskap

Sentrumskvartalet AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen driftsinntekt		6 594 182	2 747 087
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 594 182</b>	<b>2 747 087</b>
Avskrivning på driftsmidler	5	420 660	413 800
Annen driftskostnad	3, 7	1 038 831	575 178
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 459 491</b>	<b>988 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 134 691</b>	<b>1 758 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 044	180 203
Annen finansinntekt		4 806	4 309
Annen rentekostnad		371 861	417 358
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-365 012</b>	<b>-232 847</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		4 769 679	1 525 263
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 165 917	410 493
<b>Ordinært resultat</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		30 000	0
Avsatt konsernbidrag		0	109 500
Avsatt til annen egenkapital		3 573 762	1 005 270
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 603 762</b>	<b>1 114 770</b>



## Balanse

Sentrumskvartalet AS

Eiendeler	Note	2016	2015
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	13 217 975	13 601 775
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	0	26 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 217 975</b>	<b>13 627 775</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		0	3 078 445
Lån til foretak i samme konsern	10	424 978	5 161 570
Obligasjoner og andre fordringer	9	0	2 564 302
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>424 978</b>	<b>10 804 317</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 642 953</b>	<b>24 432 092</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 000	0
Andre kortsiktige fordringer		41 686	40 316
<b>Sum fordringer</b>		<b>53 686</b>	<b>40 316</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		979 962	41 832
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 033 648</b>	<b>82 148</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 676 601</b>	<b>24 514 240</b>



## Balanse

Sentrumskvartalet AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	369 840	1 350 000
Overkurs		277 747	1 013 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>647 587</b>	<b>2 363 840</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	3 429 741	5 484 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 429 741</b>	<b>5 484 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>4 077 328</b>	<b>7 848 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	857 304	898 938
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>857 304</b>	<b>898 938</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6	8 523 500	12 361 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 523 500</b>	<b>12 361 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 214	7 741
Betalbar skatt	8	1 207 551	268 388
Lån fra foretak i samme konsern		0	3 125 000
Annen kortsiktig gjeld		3 705	4 093
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 218 470</b>	<b>3 405 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 599 274</b>	<b>16 665 659</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 676 601</b>	<b>24 514 240</b>

Vestby, 07.02.2017  
Styret i Sentrumskvartalet AS

---

Nils-Anders Søyland  
styreleder



**SENTRUMSKVARTALET AS**  
**STYRETS ÅRSBERETNING 2016**

Virksomhetsområdet til Sentrumskvartalet AS er drift og utleie av eiendom i Vestby. Selskapets kontor er lokalisert i Vestby.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et riktig uttrykk for selskapets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomheten for 2016. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Arbeidsmiljøet anses som godt og det har ikke forekommet skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styret består av én mann.

Selskapets virksomhet medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Selskapet har for 2016 ikke hatt noen spesielle forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Vestby, 7. februar 2017

---

Nils-Anders Søyland  
Styreleder



## Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Pedersen & Skogholt AS  
Org.nr.: 987 562 765  
Idrettsveien 9, Postboks 464, 1401 Ski  
Telefon: 64 85 15 00 Telefax: 64 85 15 15  
E-mål: firmapost@pedersen-skogholt.no  
Web: www.pedersen-skogholt.no  
Medlem i Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sentrumskvartalet AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2016

##### Konklusjon

Vi har revidert SENTRUMSKVARTALET AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3.603.762. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

##### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### 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 intern kontroll som den finner nødvendig for

Side 1 av 2



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### *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 bokføringskikk i Norge.

Ski 16. februar 2017

**PEDERSEN & SKOGHOLT AS**

Harald Skogholt  
Statsautorisert revisor