



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 143 570 | 111 518 |
| Annen driftsinntekt | | 17 433 028 | 19 996 660 |
| Sum inntekter | | 17 576 598 | 20 108 178 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 084 530 | 2 414 976 |
| Avskrivning | 4 | 5 664 885 | 5 621 316 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 541 378 | 5 375 127 |
| Sum kostnader | | 11 290 793 | 13 411 419 |
| Driftsresultat | | 6 285 805 | 6 696 759 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 285 000 | 170 337 |
| Annen finansinntekt | | | 18 179 |
| Sum finansinntekter | | 285 000 | 188 516 |
| Annen finanskostnad | | 1 082 730 | 672 578 |
| Sum finanskostnader | | 1 082 730 | 672 578 |
| Netto finans | | -797 730 | -484 062 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 488 075 | 6 212 697 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 1 536 844 | 1 672 081 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 951 231 | 4 540 616 |
| Årsresultat | | 3 951 231 | 4 540 616 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 7 | 3 951 231 | 4 540 616 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 951 231 | 4 540 616 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Sum varige driftsmidler | | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Sum anleggsmidler | | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 910 455 | 225 839 |
| Andre fordringer | 5 | 9 500 071 | 10 825 814 |
| Sum fordringer | | 10 410 526 | 11 051 653 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 564 | 80 550 |
| Sum omløpsmidler | | 10 429 090 | 11 132 203 |
| SUM EIENDELER | | 173 008 069 | 178 419 151 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Overkurs | 7 | 125 433 417 | 125 433 417 |
| Sum innskutt egenkapital | | 134 433 417 | 134 433 417 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -21 224 368 | -20 894 899 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -21 224 368 | -20 894 899 |
| Sum egenkapital | | 113 209 049 | 113 538 518 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 16 534 018 | 17 000 193 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 16 534 018 | 17 000 193 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 32 995 078 | 34 071 007 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 32 995 078 | 34 071 007 |
| Sum langsiktig gjeld | | 49 529 096 | 51 071 200 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 936 486 | 3 887 373 |
| Betalbar skatt | 3 | 795 643 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 537 795 | 9 922 060 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 269 924 | 13 809 433 |
| Sum gjeld | | 59 799 020 | 64 880 633 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 173 008 069 | 178 419 151 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 478051

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 923 552 367
STASJONSKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 143 570 | 111 518 |
| Annen driftsinntekt | | 17 433 028 | 19 996 660 |
| Sum inntekter | | 17 576 598 | 20 108 178 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 084 530 | 2 414 976 |
| Avskrivning | 4 | 5 664 885 | 5 621 316 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 541 378 | 5 375 127 |
| Sum kostnader | | 11 290 793 | 13 411 419 |
| Driftsresultat | | 6 285 805 | 6 696 759 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 285 000 | 170 337 |
| Annen finansinntekt | | | 18 179 |
| Sum finansinntekter | | 285 000 | 188 516 |
| Annen finanskostnad | | 1 082 730 | 672 578 |
| Sum finanskostnader | | 1 082 730 | 672 578 |
| Netto finans | | -797 730 | -484 062 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | 1 536 844 | 1 672 081 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 951 231 | 4 540 616 |
| Årsresultat | | 3 951 231 | 4 540 616 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 7 | 3 951 231 | 4 540 616 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 951 231 | 4 540 616 |



Organisasjonsnr: 923 552 367
STASJONSKVARTALET AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Sum varige driftsmidler | | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Sum anleggsmidler | | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 910 455 | 225 839 |
| Andre fordringer | 5 | 9 500 071 | 10 825 814 |
| Sum fordringer | | 10 410 526 | 11 051 653 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 564 | 80 550 |
| Sum omløpsmidler | | 10 429 090 | 11 132 203 |
| SUM EIENDELER | | 173 008 069 | 178 419 151 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Overkurs | 7 | 125 433 417 | 125 433 417 |
| Sum innskutt egenkapital | | 134 433 417 | 134 433 417 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -21 224 368 | -20 894 899 |
| Sum opptjent egenkapital | | -21 224 368 | -20 894 899 |
| Sum egenkapital | | 113 209 049 | 113 538 518 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 16 534 018 | 17 000 193 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 16 534 018 | 17 000 193 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 32 995 078 | 34 071 007 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 32 995 078 | 34 071 007 |
| Sum langsiktig gjeld | | 49 529 096 | 51 071 200 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 936 486 | 3 887 373 |
| Betalbar skatt | 3 | 795 643 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 537 795 | 9 922 060 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 269 924 | 13 809 433 |
| Sum gjeld | | 59 799 020 | 64 880 633 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 173 008 069 | 178 419 151 |



Organisasjonsnr: 923 552 367
STASJONSKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

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

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

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 30275.00 | 33285.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 41780.00 | 44227.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 72055.00 | 77512.00 |

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

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Stasjonskvartalet AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stasjonskvartalet AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 8. juni 2023
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



Stasjonskvartalet AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Stasjonskvartalet AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 143 570 | 111 518 |
| Annen driftsinntekt | | 17 433 028 | 19 996 660 |
| Sum driftsinntekter | | <u>17 576 598</u> | <u>20 108 178</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 3 084 530 | 2 414 976 |
| Avskrivning | 4 | 5 664 885 | 5 621 316 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 541 378 | 5 375 127 |
| Sum driftskostnader | | <u>11 290 793</u> | <u>13 411 419</u> |
| Driftsresultat | | <u>6 285 805</u> | <u>6 696 759</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 285 000 | 170 337 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 18 179 |
| Annen finanskostnad | | 1 082 730 | 672 578 |
| Netto finansposter | | <u>-797 730</u> | <u>-484 062</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>5 488 075</u> | <u>6 212 697</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | <u>1 536 844</u> | <u>1 672 081</u> |
| Årsresultat | | <u>3 951 231</u> | <u>4 540 616</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 7 | <u>3 951 231</u> | <u>4 540 616</u> |



Stasjonskvartalet AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 162 578 979 | 167 286 948 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>162 578 979</u> | <u>167 286 948</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>162 578 979</u> | <u>167 286 948</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 910 455 | 225 839 |
| Andre fordringer | 5 | 9 500 071 | 10 825 814 |
| Sum fordringer | | <u>10 410 526</u> | <u>11 051 653</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>18 564</u> | <u>80 550</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>10 429 090</u> | <u>11 132 203</u> |
| Sum eiendeler | | <u>173 008 069</u> | <u>178 419 151</u> |



Stasjonskvartalet AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Overkurs | 7 | 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 | 7 | -21 224 368 | -20 894 899 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-21 224 368</u> | <u>-20 894 899</u> |
| Sum egenkapital | | <u>113 209 049</u> | <u>113 538 518</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 16 534 018 | 17 000 193 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>16 534 018</u> | <u>17 000 193</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 32 995 078 | 34 071 007 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>32 995 078</u> | <u>34 071 007</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 936 486 | 3 887 373 |
| Betalbar skatt | 3 | 795 643 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 537 795 | 9 922 060 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>10 269 924</u> | <u>13 809 433</u> |
| Sum gjeld | | <u>59 799 020</u> | <u>64 880 633</u> |



Stasjonskvartalet AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------|--------------------|--------------------|
| | | <hr/> | <hr/> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>173 008 069</u> | <u>178 419 151</u> |

31. desember 2022

Ski, 20. april 2023

Lars Richard Bjertnæs
styremedlem/daglig leder

Erik Johan Bjertnæs
styret leder



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

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.



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Selskapet kjøper administrative tjenester fra morselskapet.

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|
| Revisjon | 30 275 | 33 285 |
| Andre tjenester | 41 780 | 44 227 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 2 003 019 | 2 124 923 |
| Endring utsatt skatt | -466 175 | -452 842 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 536 844</u> | <u>1 672 081</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 5 488 075 | 6 212 697 |
| Permanente forskjeller | 0 | -16 941 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 616 556 | 3 462 984 |
| Alminnelig inntekt | <u>9 104 631</u> | <u>9 658 740</u> |
| Ytet konsernbidrag | -5 488 075 | -9 658 740 |
| Årets skattegrunnlag | <u>3 616 556</u> | <u>0</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 795 642 | 0 |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>111 857 632</u> | <u>115 474 188</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 111 857 632 | 115 474 188 |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | 75 217 781 | 78 177 950 |
| Sum | <u>36 639 851</u> | <u>37 296 238</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 8 060 767 | 8 205 172 |
| Utsatt skatt merverdi (12%) | 8 473 250 | 8 795 020 |
| Utsatt skatt i balansen | <u>16 534 017</u> | <u>17 000 192</u> |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger og annen eiendom | Sum |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 214 079 823 | 214 079 823 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 956 917 | 956 917 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 215 036 740 | 215 036 740 |
| | | |
| Akk.avskrivning 31.12.2022 | -52 457 760 | -52 457 760 |
| Balanseført pr. 31.12.2022 | 162 578 980 | 162 578 980 |
| | | |
| Årets avskrivninger | 5 664 885 | 5 664 885 |
| | | |
| Økonomisk levetid | 20-100 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Fordringer | 2022 | 2021 |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Andre fordringer | 8 761 479 | 10 205 219 |
| | | |
| Gjeld | 2022 | 2021 |
| Leverandørgjeld | 1 062 776 | 1 346 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 488 075 | 9 658 740 |
| Sum | 6 550 851 | 11 005 721 |

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

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



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 9 000 000 | 125 433 417 | -20 894 900 | 113 538 517 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 3 951 231 | 3 951 231 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -4 280 698 | -4 280 698 |
| Egenkapital 31.12. | 9 000 000 | 125 433 417 | -21 224 367 | 113 209 050 |

Note 8 - Pant og garantier

| | | |
|---|-------------|-------------|
| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2022 | 2021 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 32 995 078 | 34 071 007 |
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
| Forretningsbygg og tomt | 162 578 979 | 167 286 948 |

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

Note 9 - Andre forhold

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 2022

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.

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Selskapet kjøper administrative tjenester fra morselskapet.



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|
| Revisjon | 30 275 | 33 285 |
| Andre tjenester | 41 780 | 44 227 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 2 003 019 | 2 124 923 |
| Endring utsatt skatt | -466 175 | -452 842 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 536 844</u> | <u>1 672 081</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 5 488 075 | 6 212 697 |
| Permanente forskjeller | 0 | -16 941 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 616 556 | 3 462 984 |
| Alminnelig inntekt | <u>9 104 631</u> | <u>9 658 740</u> |
| Ytet konsernbidrag | <u>-5 488 075</u> | <u>-9 658 740</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>3 616 556</u> | <u>0</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 795 642 | 0 |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>111 857 632</u> | <u>115 474 188</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 111 857 632 | 115 474 188 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | <u>75 217 781</u> | <u>78 177 950</u> |
| Sum | <u>36 639 851</u> | <u>37 296 238</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 8 060 767 | 8 205 172 |
| Utsatt skatt merverdi (12%) | <u>8 473 250</u> | <u>8 795 020</u> |
| Utsatt skatt i balansen | <u>16 534 017</u> | <u>17 000 192</u> |

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger og annen eiendom | Sum |
|-----------------------------|--|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 214 079 823 | 214 079 823 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 956 917 | 956 917 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | <u>215 036 740</u> | <u>215 036 740</u> |



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

| | | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Akk.avskrivning 31.12.2022 | -52 457 760 | -52 457 760 |
| Balanseført pr. 31.12.2022 | 162 578 980 | 162 578 980 |

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Årets avskrivninger | 5 664 885 | 5 664 885 |
| Økonomisk levetid | 20-100 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| <i>Fordringer</i> | 2022 | 2021 |
|------------------------|-----------|------------|
| Andre fordringer | 8 761 479 | 10 205 219 |
| <i>Gjeld</i> | 2022 | 2021 |
| Leverandørgjeld | 1 062 776 | 1 346 981 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 488 075 | 9 658 740 |
| Sum | 6 550 851 | 11 005 721 |

Note 6 - 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 % |

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
| Egenkapital 01.01. | 9 000 000 | 125 433 417 | -20 894 900 | 113 538 517 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 3 951 231 | 3 951 231 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -4 280 698 | -4 280 698 |
| Egenkapital 31.12. | 9 000 000 | 125 433 417 | -21 224 367 | 113 209 050 |

Note 8 - Pant og garantier



Stasjonskvartalet AS

Noter til regnskapet for 2022

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 32 995 078 | 34 071 007 |

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Forretningsbygg og tomt | 162 578 979 | 167 286 948 |

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

Note 9 - Andre forhold

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.