



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 079 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS
Forretningsadresse: Nordre gate 1-3
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	7	57 421	34 466
Sum kostnader		57 421	34 466
Driftsresultat		-57 421	-34 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			64
Sum finansinntekter			64
Rentekostnad til foretak i samme konsern		207 165	207 471
Annen rentekostnad		-194 639	8 330
Sum finanskostnader		12 526	215 801
Netto finans		-12 526	-215 737
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 946	-250 203
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-16 088	-60 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 858	-190 154
Årsresultat		-53 858	-190 154
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-53 858	-190 154
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	-53 858	-190 154
Udekket tap		-53 858	
Overføringer annen innskutt egenkapital		53 858	
Sum overføringer og disponeringer		-53 858	-190 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	11 180 352	10 091 720
Sum varige driftsmidler		11 180 352	10 091 720
Sum anleggsmidler		11 180 352	10 091 720
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			22 573
Konsernfordringer	2	69 946	250 203
Sum fordringer		69 946	272 776
Sum omløpsmidler		69 946	272 776
SUM EIENDELER		11 250 298	10 364 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	4 550 000	4 550 000
Overkurs		125	125
Annen innskutt egenkapital		97 682	43 824
Sum innskutt egenkapital		4 647 807	4 593 949
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		53 858	
Sum opptjent egenkapital		-53 858	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		4 593 949	4 593 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	5 228 540	5 271 578
Sum annen langsiktig gjeld		5 228 540	5 271 578
Sum langsiktig gjeld		5 228 540	5 271 578
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		623 369	8 340
Skyldig offentlige avgifter		16	16
Kortsiktig konserngjeld	2	804 424	490 613
Sum kortsiktig gjeld		1 427 809	498 969
Sum gjeld		6 656 349	5 770 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 250 298	10 364 496



**Årsregnskap 2018
for
Stiftsstanden Industrimagasinet AS**

Foretaksnr. 991079084



Stiftsstaden Industrimagasinet AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNETKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	7	57 421	34 466
Sum driftskostnader		57 421	34 466
DRIFTSRESULTAT		-57 421	-34 466
FINANSINNETKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	64
Sum finansinntekter		0	64
Rentekostn. til foretak i samme konsern		207 165	207 471
Annen rentekostnad		-194 639	8 330
Sum finanskostnader		12 526	215 801
NETTO FINANSPOSTER		-12 526	-215 737
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-69 946	-250 203
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-16 088	-60 049
ORDINÆRT RESULTAT		-53 858	-190 154
ÅRSRESULTAT		-53 858	-190 154
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	5	-53 858	-190 154
Overføringer annen innskutt egenkapital		53 858	0
Overføringer annen egenkapital		-0	-0
Fremføring av udekket tap		-53 858	0
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		-53 858	-190 154



Stiftsstanden Industrimagasinet AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	11 180 352	10 091 720
Sum varige driftsmidler		11 180 352	10 091 720
SUM ANLEGGSMIDLER		11 180 352	10 091 720
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	22 573
Fordringer på konsernselskap	2	69 946	250 203
Sum fordringer		69 946	272 776
SUM OMLØPSMIDLER		69 946	272 776
SUM EIENDELER		11 250 298	10 364 496



Stiftsstaden Industrimagasinet AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Selskapskapital	4,5	4 550 000	4 550 000
Overkurs		125	125
Annen innskutt egenkapital		97 682	43 824
Sum innskutt egenkapital		4 647 807	4 593 949
Annen egenkapital	5	0	0
Udekket tap		-53 858	0
Sum opptjent egenkapital		-53 858	0
SUM EGENKAPITAL		4 593 949	4 593 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	5 228 540	5 271 578
Sum annen langsiktig gjeld		5 228 540	5 271 578
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 228 540	5 271 578
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		623 369	8 340
Skyldig offentlige avgifter		16	16
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	804 424	490 613
Sum kortsiktig gjeld		1 427 809	498 969
SUM GJELD		6 656 349	5 770 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 250 298	10 364 496

TRONDHEIM den 05.04.2019



Lasse Høyem
Styreleder/ daglig leder



Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2018

Regnskapsprinsipper mv.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet videre fulgt relevante bestemmelser i NRS utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De uinntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i den periode utleie har funnet sted. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha tegnet avtale om tjenstepensjon.

Skatt

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



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2018

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendommer, tomter og annen fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	10 091 720	10 091 720
Tilgang	1 088 632	1 088 632
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	11 180 352	11 180 352
Oppskrevet tidligere		0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Balanseført verdi 31.12.	11 180 352	11 180 352
Årets avskrivninger	0	0

Pantstillelser

	2018	2017
Kongens Gate 43, Gnr 403 Bnr 204, Trondheim	8 006 546	7 289 740
Smedbakken 5, Gnr 403 Bnr 166, Trondheim	3 173 806	2 801 980
Pansatte eiendeler	3 173 806	2 801 980

Dette er pantsatt for å sikre gjeld i Stiftsstadens Boligutleie AS og Stiftsstadens AS.

Obligasjonsstørrelse 10 000 000



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2018

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Konsernbidrag - Stiftsstaden Prosjektutvikling AS	69 946	250 203
Sum fordringer med selskap i samme konsern	69 946	250 203

Langsiktig gjeld

	2018	2017
Stiftsstaden Prosjektutvikling AS	5 228 540	5 271 578
Sum langsiktig gjeld med selskap i samme konsern	5 228 540	5 271 578

Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Konsernkonto - Stiftsstaden AS	804 424	490 613
Sum kortsiktig gjeld med selskap i samme konsern	804 424	490 613



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2018

Note 3 Bundne Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne bankinnskudd	0	0

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 4 550 000 består av 45 500 aksjer pålydende kr 100.

Eier

Selskap	Antall aksjer	Andel
Stiftsstadens Prosjektutvikling AS	45 500	100,00 %
Totalt	45 500	100,00 %

Selskapet er i ett konsern hvor HJ Investments AS er konsernspiss. HJ Investments AS har kontor i Oslo Kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert på konsernets avdelingskontor i Nordre Gate 1-3, 7011 Trondheim.

Note 5 Egenkapital

	AK	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	4 550 000	125	43 824	4 593 949
Årets resultat	0	-53 858	0	-53 858
Konsernbidrag	0	0	53 858	53 858
Egenkapital pr. 31.12	4 550 000	-53 733	97 682	4 593 949



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2018

Note 6 Skatt**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel** **2018** **2017****Midlertidige forskjeller**

Driftsmidler	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	0	0

Utsatt skattefordel i balansen	0	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	0	0

Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført **0** **0****Skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt** **2018** **2017**

Resultat før skattekostnad	-69 946	-250 203
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	-69 946	-250 203
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Grunlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-69 946	-250 203
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag/ bruk av underskudd	69 946	250 203
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Fordeling av skattekostnaden **2018** **2017**

Betalbar skatt på årets inntekt	-16 088	-60 049
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	-16 088	-60 049
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	-16 088	-60 049

Betalbar skatt i balansen **2018** **2017**

Betalbar skatt i skattekostnaden	-16 088	-60 049
Skattevirkning av konsernbidrag/underskudd	16 088	60 049
Betalbar skatt i balansen	0	0



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2018

Note 7 Lønnskostnader, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte.
Det er ikke kostnadsført lønn eller styrehonorar i regnskapsåret.

Revisor	2018
Kostnadsført revisjonshonorar	6 250
Kostnadsført honorar for andre tjenester	0
Sum	6 250



KPMG AS
Grønland 1
3045 Drammen

Telephone +47 04063
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stiftsstadens Industrimagasin AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Stiftsstadens Industrimagasin AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 53 858. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Stiftsstadens Industrimagasin AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har ikke fremlagt fullgod dokumentasjon for hele den regnskapsførte verdien av tomter, bygninger og annen fast eiendom pr. 31. desember 2018, kr 11 180 352. Det er heller ikke gitt noteopplysninger om at det er forhold som kan tilsi at det er usikkerhet om verdien

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 med forbehold.

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 regnskap 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.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kjevik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018
Stiftsstaden Industrimagasinet AS

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon med forbehold om registrering og dokumentasjon

Selskapet har ikke fremlagt fullgod dokumentasjon for verdien av den vesentligste eiendelsposten og det er heller ikke gitt tilstrekkelige noteopplysninger om dette forholdet

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 revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet



Revisors beretning - 2018
Stiftsstaden Industrimagasinet AS

ovenfor, 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.

Drammen, 22. mai 2019
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor