



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 047 706  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PLASSMYRA 58-60 AS  
Forretningsadresse: Storgata 8  
8006 BODØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tord Ueland Kolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

### 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, 19.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 670 352	3 427 021
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 670 352</b>	<b>3 427 021</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5, 7	509 373	414 262
Verdiendring investeringseiendommer	3	-5 000 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>-4 490 627</b>	<b>414 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 160 979</b>	<b>3 012 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	540 156	577 801
Annen renteinntekt		164	185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>540 320</b>	<b>577 986</b>
Annen rentekostnad		954 534	1 191 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>954 534</b>	<b>1 191 375</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-414 214</b>	<b>-613 388</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 746 766</b>	<b>2 399 370</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 704 288	527 932
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 042 478</b>	<b>1 871 438</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 042 478</b>	<b>1 871 438</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 042 478</b>	<b>1 871 438</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 042 478</b>	<b>1 871 438</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til fond for urealiserte gevinster		3 900 000	
Konsernbidrag		1 928 247	1 643 559
Avsatt til annen egenkapital		214 231	227 879



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer	10	6 042 478	1 871 438



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	55 000 000	50 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>55 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		19 228 399
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>19 228 399</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 000 000</b>	<b>69 228 399</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		46 849	32 212
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 849</b>	<b>32 212</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		628 911	20 792
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>628 911</b>	<b>20 792</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>675 760</b>	<b>53 004</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 675 760</b>	<b>69 281 403</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		670 199	670 199
Annen innskutt egenkapital		5 516 756	5 516 756
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 286 955</b>	<b>6 286 955</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		25 078 932	21 178 932
Annen egenkapital		3 577 390	3 363 160
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>28 656 322</b>	<b>24 542 092</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>34 943 277</b>	<b>30 829 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	9 827 452	8 667 029
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 827 452</b>	<b>8 667 029</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6		26 060 610
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	8 378 150	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 378 150</b>	<b>26 060 610</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 205 602</b>	<b>34 727 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		1 212 120
Leverandørgjeld		54 769	145 189
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld	7	2 472 112	2 367 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 526 881</b>	<b>3 724 718</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 732 483</b>	<b>38 452 357</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 675 760</b>	<b>69 281 403</b>



**KPMG AS**  
Jernbaneveien 85  
Postboks 1434  
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax +47 75 50 83 54  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Plassmyra 58-60 AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Plassmyra 58-60 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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

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
Alla	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: GAMOV-5XCUI4-2W757-VXYTY-OIU24-WFSPQ



Revisors beretning - 2020  
Plassmyra 58-60 AS

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 regnskapsestimatene 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 rettviseende 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 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.

Bodø, 29. juni 2021  
KPMG AS

Remi Selsbakk  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GAMOV-5XCU4-2W757-VXYTY-0IU24-WF5PQ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Remi Egil Selsbakk

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-256526

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-06-29 16:10:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: GAMOV-5XCU4-2W757-VXYTY-OUU4-WFSPQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap

**2020**

**Plassmyra 58-60 AS**

Org.nr.:977 047 706

Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES



<b>Resultatregnskap</b>			
Plassmyra 58-60 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen driftsinntekt	1	3 670 352	3 427 021
Sum driftsinntekter		<u>3 670 352</u>	<u>3 427 021</u>
Annen driftskostnad	5, 7	509 373	414 262
Sum driftskostnader		<u>509 373</u>	<u>414 262</u>
Forvaltningsresultat		<u>3 160 979</u>	<u>3 012 758</u>
Verdiendring investeringseiendommer	3	5 000 000	0
Driftsresultat		<u>8 160 979</u>	<u>3 012 758</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	540 156	577 801
Annen renteinntekt		164	185
Annen rentekostnad		954 534	1 191 375
Resultat av finansposter		<u>-414 214</u>	<u>-613 388</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 746 766</u>	<u>2 399 370</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 704 288	527 932
Periodens resultat		<u>6 042 478</u>	<u>1 871 438</u>
Totalresultat		<u>6 042 478</u>	<u>1 871 438</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 928 247	1 643 559
Avsatt til annen egenkapital		214 231	227 879
Overført til fond for urealiserte gevinster		3 900 000	0
Sum overføringer	10	<u>6 042 478</u>	<u>1 871 438</u>

Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES



<b>Balanse</b>			
Plassmyra 58-60 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	55 000 000	50 000 000
Sum varige driftsmidler	3	<u>55 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Lån til foretak i samme konsern	7	0	19 228 399
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>19 228 399</u>
Sum anleggsmidler		<u>55 000 000</u>	<u>69 228 399</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		46 849	32 212
Sum fordringer		<u>46 849</u>	<u>32 212</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		628 911	20 792
Sum omløpsmidler		<u>675 760</u>	<u>53 004</u>
Sum eiendeler		<u>55 675 760</u>	<u>69 281 403</u>
Plassmyra 58-60 AS		Side 3	



<b>Balanse</b>			
Plassmyra 58-60 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Overkurs		670 199	670 199
Annen innskutt egenkapital		5 516 756	5 516 756
Sum innskutt egenkapital		<u>6 286 955</u>	<u>6 286 955</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		25 078 932	21 178 932
Annen egenkapital		3 577 390	3 363 160
Sum opptjent egenkapital	4	<u>28 656 322</u>	<u>24 542 092</u>
Sum egenkapital	10	<u>34 943 277</u>	<u>30 829 046</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	9 827 452	8 667 029
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 827 452</u>	<u>8 667 029</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 6	0	26 060 610
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	8 378 150	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>8 378 150</u>	<u>26 060 610</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	1 212 120
Leverandørgjeld		54 769	145 189
Annen kortsiktig gjeld	7	2 472 112	2 367 409
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 526 881</u>	<u>3 724 718</u>
Sum gjeld		<u>20 732 483</u>	<u>38 452 357</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>55 675 760</u>	<u>69 281 403</u>
Bodø, den.....			
<hr/>			
Tord Ueland Kolstad			
Styrets leder			
Plassmyra 58-60 AS		Side 4	

Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES

**Plassmyra 58-60 AS****Kontantstrømoppstilling**

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	7 746 765	2 399 370
- Periodens betalte skatter	0	0
-/+ Verdiendring investeringseiendom	-5 000 000	0
+/- Endring i leverandørgjeld	-90 420	-265 455
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-274 918	-557 191
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 381 427</b>	<b>1 576 724</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+/- Inn-/utbetaling ved lån til konsernselskaper	17 121 272	-350 000
- Inn-/utbetalinger ved utlån	0	0
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>17 121 272</b>	<b>-350 000</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	8 378 150	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-27 272 730	-1 212 120
+/- Inn-/utbetaling ved lån til konsernselskaper	0	0
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	0
- Utbetaling av konsernbidrag	0	0
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-18 894 580</b>	<b>-1 212 120</b>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	608 119	14 604
+ Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	20 792	6 188
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>628 911</b>	<b>20 792</b>



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

---

#### Regnskapsprinsipper

##### Generell informasjon

Selskapets aktivitet er utleie av næringseiendom.

Årsregnskapet for selskapet er godkjent av styret den .06.2021 for vedtakelse av generalforsamlingen innen 30.06.2021.

Selskapet er heleid datterselskap av T Kolstad Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til T Kolstad Eiendom AS. Konsernregnskapet til T Kolstad Eiendom AS utarbeides etter NGAAP og årsregnskapet til Plassmyra 58-60 AS er således omarbeidet i henhold til NGAAP for konsolideringsformål. Morselskapet har forretningskontor i Bodø og konsernregnskapet er tilgjengelig ved morselskapets kontoradresse.

Selskapet har ikke andre inntekter og kostnader, og presenterer derfor ikke en separat oppstilling av annet totalresultat.

##### Basisprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i henhold til norsk regnskapslov og forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS). Prinsippene for innregning og måling er i henhold til IFRS, med unntak som spesifisert i forskrift om forenklet IFRS. Notekrav og oppstillingsplaner følger regnskapsloven med tillegg som spesifisert i forskriften om forenklet IFRS.

De valgmuligheter som ikke er benyttet i forskriften om forenklet IFRS er fordi de per tiden ikke er aktuelle for selskapet. De valgmuligheter i forskrift om forenklet IFRS som selskapet har benyttet for innregning og måling er:

##### - Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapsloven, som betyr at utbytte og konsernbidrag innregnes i regnskapsåret det gjelder.

Årsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av investeringseiendom og langsiktige fordringer som ved etterfølgende måling er vurdert til virkelig verdi.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i note 2.

Årsregnskapet er presentert i norske kroner, som også er selskapets funksjonelle valuta.

##### Driftsinntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og viderebelastning av andel felleskostnader i henhold til kontrakt med leietaker.

---

Plassmyra 58-60 AS

977 047 706



## Noter 2020 Plassmyra 58-60 AS

Faste leiebetalinger fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. Indeksregulering, som er variable leiebetalinger, inkluderes i de faste leiebetalingene fra tidspunktet reguleringen skjer. Inntekter vedrørende felleskostnader som dekkes av leietaker inntektsføres i takt med at tjenestene utføres og konsumeres av leietaker. Det er avtalt fast honorar (indeksreguleres) for andel felleskostnader. Det faste honoraret anses som frittstående pris for tjenestene, og indeksreguleringen et variabelt vederlag som tilordnes det året reguleringen gjelder for. I felleskostnader inngår offentlige avgifter, herunder vann, kloakk og renovasjonsavgift, vedlikehold av branninstallasjoner; herunder tilsyn, service og vedlikehold, branndokumentasjon og øvelser samt utvendig vedlikehold.

Selskapet anses i forhold til felleskostnader å være prinsipal i forhold til levering av disse tjenestene. Felleskostnader behandles regnskapsmessig slik at brutto inntekt og kostnad innregnes.

### Investeringseiendom

Investeringseiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og/eller for å oppnå verdistigning. Investeringseiendom innregnes til kostpris og vurderes i det etterfølgende til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatt markedsverdi, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investeringseiendommer" i den perioden det oppstår.

Vurderingsmetoder og forutsetninger for verdivurdering av investeringseiendommer er nærmere beskrevet i note 2.

Utgifter til vedlikehold knyttet til eiendommen kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi.

### Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

Disse fordringene har det formål å motta kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende består av hovedstol og renter på gitte datoer og måles derfor til amortisert kost. Det gjøres avsetninger for forventede tap. For kundefordringene anvendes den forenklede metode for beregning av tapsavsetninger hvor det gjøres avsetning for forventet tap over fordringens løpetid.

### Langsiktig fordring

Langsiktig fordring til konsernselskap vurderes til virkelig verdi hvor verdiendring føres over resultatet. Dette ut fra at denne fordringen ikke har fastsatte betalingstidspunkter. Per 31.12.2020 og tidligere periodeavslutninger er det vurdert at avtalt rente omtrent tilsvarer markedsbasert rente, hensyntatt kredittrisiko. Således har selskapet ved å diskontere forventede fremtidige kontantstrømmer kommet frem til at pålydende, inkludert renter som er akkumulert, tilsvarer virkelig verdi. Se forøvrig note 7.

### Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår gjeld til kredittinstitusjoner, gjeld til konsernselskaper og annen kortsiktig gjeld.



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

#### Segmentrapportering

Selskapet sin virksomhet består av å eie og forvalte en forretningseiendom på Stormyra i Bodø. Selskapet opererer kun i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

#### Aksjekapital, overkurs og fond for urealiserte gevinster

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler.

Differansen mellom virkelig verdi og kostpris på investeringseiendommer (justert for utsatt skatt), som er en del av egenkapitalen, klassifiseres og presenteres som fond for urealiserte gevinster.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Renteinnbetalinger og renteutbetalinger inngår i resultat før skattekostnad og er således innregnet i netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Renter på langsiktig fordring til konsernselskap tillegges saldo på lån. Endringen vedrørende renter er hensyntatt i andre tidsavgrensninger.

#### Note 1 Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt består av:

	2020	2019
Leieinntekter	3 404 384	3 166 317
Andel felleskostnader	265 968	260 704
<b>Sum annen driftsinntekt</b>	<b>3 670 352</b>	<b>3 427 021</b>



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

#### Note 2 Investerings eiendom - Fastsettelse av virkelig verdi

Investerings eiendom som er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Ledelsen utøver skjønn og tar forutsetninger om fremtidige hendelser ved fastsettelse av virkelig verdi av investerings eiendom. Estimer og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på erfaring og andre faktorer. De estimer som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i bokført verdi på eiendeler, er drøftet nedenfor.

Investerings eiendommen består av nærings eiendom som leies ut til aktør utenfor konsernet. Eiendommen er lokalisert meget sentralt på Stormyra (handels senter) i utkanten av Bodø sentrum. Leieperiode per 31. desember 2020 er 8,34 år (+ 5 år + 5 år) og eiendommen omfatter i hovedsak butikkeiendom.

Selskapet innhentet i forbindelse med implementeringen av forenklet IFRS og verdsettelsen av investerings eiendommen ekstern verddivurdering fra Nord-Megler AS i 2020. Verdien ble da vurdert pr. 01.01.2018, 31.12.2018 og 31.12.2019. Det vises til årsregnskap for 2019 for nærmere beskrivelse av verddivurderingsmetoder og forutsetninger for verddivurderingen. De viktigste parametre i de benyttede verddivurderingsmetodene er avkastningskrav, leieinntekter, og eierkostnader.

Yield-metoden er basert på netto markedsleie (markedsleie fratrukket normale eierkostnader) for eiendommen på vurderingstidspunktet og divideres med et avkastningskrav (yield) for hver enkelt eiendom. Eiendommens verdi korrigeres for mer-/mindreverdi på eksisterende leiekontrakter.

Markedsleie for eiendommen vurderes på bakgrunn av eiendommens lokalisering, standard og sammenlignbare kontraktsinngåelser i området. For selskapets investerings eiendom vurderes dagens leieinntekter som det beste estimat på markedsleie. I verddivurderingene er det tatt hensyn til kontraktsfestet minimumsleie (indeksreguleres) og det er således ikke tatt høyde for potensialet i økning som følge av omsetningsbasert leie. Størrelsen på "normale eierkostnader" baseres på selskapets erfaringstall og estimat for fremtidige kostnader.

Det er i 2020 i konsernet solgt 100% av aksjene i et sammenlignbart eiendomsselskap med en netto yield på 5,7% som omforent verdi på eiendommen.

Følgende parametre er lagt til grunn ved verdsettelsen av investerings eiendommen etter yield-metoden pr. 31.12.:

	2020	2019
Netto markedsleie	3 324 788	3 329 385
Avkastningskrav/yield (%)	5,8633 %	6,6588 %

Fastsettelsen av parametre innebærer betydelig grad av skjønn. Det etterstrebes at dette skjønn er konsistent med det som observeres i markedet og at skjønn anvendes konsekvent fra periode til periode. I tabellen under fremgår det hvordan sensitiviteten på avkastningskravet og leieinntekter påvirker verdien på investerings eiendommen pr 31.12.2020.



**Noter 2020**  
**Plassmyra 58-60 AS**

Avkastningskravet og leieinntekter er parametrene som er av størst betydning for verdifastsettelsen. Øker avkastningskravet med 0,5 prosentpoeng, reduseres total eiendomsverdi med 4,322 MNOK. Øker markedsleien med 5 prosent og avkastningskravet holdes uendret, øker eiendomsverdi med 2,75 MNOK.

Markedsverdi Investerings eiendom	Leienivå		
	-5%	Uendret	+5%
-1,0%-poeng	55 894 050	58 835 842	61 777 635
-0,5%-poeng	51 356 289	54 059 252	56 762 215
<b>Uendret</b>	<b>47 500 000</b>	<b>55 000 000</b>	<b>52 500 000</b>
+0,5 %-poeng	44 182 391	46 507 780	48 833 169
+1 %-poeng	41 297 960	43 471 537	62 993 842

**Note 3 Investerings eiendom**

	2020	2019
Kostpris 01.01.	22 847 523	22 847 523
Akkumulert urealisert verdiendring 01.01.	27 152 477	27 152 477
<b>Balansført verdi 01.01.</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
Investering i nye eiendommer	0	0
Investering i eksisterende eiendommer	0	0
Salg av eiendommer	0	0
Resultatført verdiendring	5 000 000	0
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>55 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Akkumulert urealisert verdiendring 01.01.</b>	<b>27 152 477</b>	<b>27 152 477</b>
Verdiendring inneværende år	5 000 000	0
Akkumulert verdiendring solgte eiendommer	0	0
<b>Akkumulert urealisert verdiendring 31.12.</b>	<b>32 152 477</b>	<b>27 152 477</b>

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra investeringseiendommen. Egen gjeld til kredittinstitusjoner med sikkerhet i investeringseiendom er gjort opp i 2020. Selskapets morselskap har i 2020 tatt opp lån til kredittinstitusjoner med sikkerhet i investeringseiendommen, jfr. note 6.

Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

---

#### Note 4 Finansiell risikostyring

Konsernet er finansiert med egenkapital og gjeld fra kredittinstitusjoner. Selskapet har ingen finansielle derivater. Ledelsen foretar en løpende risikovurdering som inkluderer en vurdering av den finansielle risiko. De viktigste finansielle risiko selskapet er utsatt for er knyttet til markedsrisiko (eiendomsrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko.

#### 4.1 Markedsrisiko

##### Prisrisiko

Selskapet er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for nærings-/butikkieendom spesielt. Inntektssiden påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Størst risiko på kostnadssiden knyttes til byggekostnader som historisk sett tenderer til å øke kraftig ved høykonjunkturer for så å falle tilbake til trendvekst i lavkonjunktur. Eiendomsverdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret yield-nivå som styres av rentenivå og investorenes risikovilje og fremtidssyn.

##### Renterisiko

Selskapet anses ikke å være vesentlig eksponert for renterisiko da langsiktig gjeld er avtalt med fast rente.

#### 4.2 Kredittrisiko

Risiko for at leietaker ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat til lav, dog kan en kraftig svekking av den generelle økonomiske situasjonen i Norge øke denne risikoen. Leieinntektene faktureres forskuddsvis og forskuddsbetales kvartalsvis. Pr. 31.12.2020 er det ikke vesentlige fordringer til leietaker. Kortsiktige fordringer gjelder i sin helhet periodiseringer og det er derfor ikke behov for tapsavsetning på kortsiktige fordringer.

#### 4.3 Likviditetsrisiko

Selskapet er hovedsaklig finansiert med egenkapital. De løpende leieinntekter dekker selskapets kortsiktige likviditetsbehov. Større investeringer eller vedlikeholdsbehov vil finansieres ved eventuelt opptak av ny langsiktig gjeld fra T Kolstad Eiendom AS.

Selskapet har stilt investeringseiendommen som sikkerhet for gjeld tatt opp i morselskapet T Kolstad Eiendom AS, jfr. note 6. Styret i selskapet vurderer at det er betydelige merverdier på eiendommene i øvrige selskaper som er stilt som sikkerhet for gjelden i morselskapet og likviditeten er vurdert tilstrekkelig til dekning av løpende forpliktelser. Likviditetsrisikoen knyttet til felles pantesikkerhet anses å være moderat til lav.



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

#### Note 5 Ansatte, ytelser mv til ledende personer, OTP, revisjonshonorar

Selskapet har ingen ansatte og styret består kun av styreleder. Selskapet er således ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styreleder.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for styreleder.

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 er kr 149 750 ekskl. mva, herav utgjør kr 91 750 honorar for andre tjenester.

#### Note 6 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

##### Egen gjeld som er sikret ved pant o.l.

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

Gjeld til kredittinstitusjoner er i sin helhet gjort opp i 2020.

Selskapets eiendom er stilt som pantesikkerhet for gjeld tatt opp i morselskapet T Kolstad Eiendom AS.

	<b>Pantesikret gjeld pr.</b>
	<b>31.12.2020</b>
T Kolstad Eiendom AS	265 000 000
<b>Sum pantesikret gjeld i øvrige selskaper</b>	<b>265 000 000</b>

##### Balanseført verdi på pantesikrede eiendeler:

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i morselskapet, gnr. 138/bnr. 4277 55 000 000

Det vises for øvrig til årsregnskap og note for ytterligere spesifikasjon av pantstillelser i andre konsernselskaper for morselskapets gjeld til kredittinstitusjoner.

##### Langsiktig gjeld til øvrige konsernselskaper:

T Kolstad Eiendom AS 8 378 150

**Sum langsiktig gjeld til øvrige konsernselskaper 8 378 150**

Lånet er avdragsfritt i 2021.

##### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

Gjeld til øvrige konsernselskaper 0



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

#### Note 7 Transaksjoner, mellomværende og garantier til selskap i samme konsern m.v.

Plassmyra 58-60 AS har følgende fordringer og gjeld til følgende konsernselskap pr. 31.12.2020.

Selskap	Langsiktig fordring	Renter	Rentesats
T Kolstad Eiendom AS	0	568 139	3 %
<b>Sum fordringer/gjeld</b>	<b>0</b>		

Selskap	Langsiktig gjeld	Kortsiktige gjeld	Renter	Rentesats
T Kolstad Eiendom AS	8 378 150	2 472 112	27 983	3 %
<b>Sum fordringer/gjeld</b>	<b>8 378 150</b>	<b>2 472 112</b>		

Selskapet har frem til desember hatt langsiktig fordring som er renteberegnet med kr 568 139. Langsiktig gjeld til T Kolstad Eiendom AS er renteberegnet for desember med kr 27 983. Rentene er nettoført som renteinntekt kr 540 156. Rentebelastning er vurdert å være på markedsmessige vilkår.

Annen kortsiktig gjeld vedrører i sin helhet avgitt konsernbidrag avsatt i 2020. Gjelden er derfor ikke renteberegnet.

Plassmyra 58-60 AS har hatt følgende transaksjoner med nærstående selskaper i 2020:

#### Andre driftskostnader

- Kjøp av vaktmestertjenester fra søsterselskapet Forretningspartner AS	<b>15 785</b>
- Kjøper administrative tjenester fra søsterselskapet Forretningspartner AS; herunder regnskapstjenester	<b>20 000</b>

Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES



## Noter 2020

### Plassmyra 58-60 AS

#### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	543 865	463 568
Endring i utsatt skatt	1 160 423	64 364
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 704 288</b>	<b>527 932</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 746 766	2 399 370
Permanente forskjeller	0	321
Endring i midlertidige forskjeller	-5 274 654	-292 564
Avgitt konsernbidrag	-2 472 112	-2 107 127
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	543 865	463 568
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-543 865	-463 568
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	7 746 766	2 399 370
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 704 288	527 861
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	71
<b>Sum</b>	<b>1 704 288</b>	<b>527 932</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	44 625 723	39 339 940	-5 285 783
Gevinst – og tapskonto	44 515	55 644	11 129
<b>Sum</b>	<b>44 670 239</b>	<b>39 395 585</b>	<b>-5 274 654</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>44 670 239</b>	<b>39 395 585</b>	<b>-5 274 654</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>9 827 452</b>	<b>8 667 029</b>	<b>-1 160 424</b>

Plassmyra 58-60 AS

977 047 706



## Noter 2020 Plassmyra 58-60 AS

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Plassmyra 58-60 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
T Kolstad Eiendom AS	100	100,0	100,0

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	100 000	670 199	5 516 756	21 178 932	3 363 160	<b>30 829 046</b>
Totalresultat 2020				3 900 000	2 142 478	<b>6 042 478</b>
Avgitt konsernbidrag					-1 928 247	<b>-1 928 247</b>
<b>Pr. 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>670 199</b>	<b>5 516 756</b>	<b>25 078 932</b>	<b>3 577 390</b>	<b>34 943 277</b>

Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES

Plassmyra 58-60 AS

977 047 706



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Tord Ueland Kolstad

Styreleder

På vegne av: T Kolstad Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-507402

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-06-29 10:59:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: YECOG-IFGF2-1FEA7-CDJEM-GSMFA-U1VES

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>