



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 308 911
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIEIENDOM NORD AS
Forretningsadresse: c/o Bewi Produkter AS
Hammarvikringen 64
7263 HAMARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karl Johan Kopreitan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2019

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, 02.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	1 758 747	3 128
Sum kostnader		1 758 747	3 128
Driftsresultat		-1 758 747	-3 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		12 434 231	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		79 488	
Annen renteinntekt		2 530	23
Sum finansinntekter		12 516 249	23
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	886 925	
Annen rentekostnad		4 239 075	
Annen finanskostnad		51	
Sum finanskostnader		5 126 051	
Netto finans		7 390 198	23
Ordinært resultat før skattekostnad		5 631 451	-3 105
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 305 353	-1 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 326 098	-1 110
Årsresultat		4 326 098	-1 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 326 098	-1 110
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		297 389	
Udekket tap		1 109	-1 109
Overføringer annen egenkapital		4 027 601	-1
Sum overføringer og disponeringer		4 326 098	-1 110



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		1 995
Sum immaterielle eiendeler			1 995
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	196 076 168	135 814 226
Sum finansielle anleggsmidler		196 076 168	135 814 226
Sum anleggsmidler		196 076 168	135 816 221
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		78 219	
Konsernfordringer	4	35 431 990	
Sum fordringer		35 510 209	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			21 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			21 326
Sum omløpsmidler		35 510 209	21 326
SUM EIENDELER		231 586 377	135 837 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 000 000	30 000
Overkurs		29 030 000	
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		30 024 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 027 601	
Udekket tap	6		1 109
Sum opptjent egenkapital		4 027 601	-1 109
Sum egenkapital		34 052 031	23 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	83 850 000	
Langsiktig konserngjeld	4	68 592 233	
Ansvarlig lånekapital	7	21 731 677	30 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		174 173 910	30 000 000
Sum langsiktig gjeld		174 173 910	30 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		506 440	
Leverandørgjeld		4 501	
Betalbar skatt	2	1 227 911	
Kortsiktig konserngjeld		386 220	
Annen kortsiktig gjeld	8	21 235 364	105 814 226
Sum kortsiktig gjeld		23 360 436	105 814 226
Sum gjeld		197 534 346	135 814 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 586 377	135 837 547



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		4 734	
Leieinntekter		28 253 063	
Sum inntekter		28 257 797	0
Kostnader			
Avskrivninger	2	7 518 582	
Annen driftskostnad	1	3 551 910	3 128
Sum kostnader		11 070 492	3 128
Driftsresultat		17 187 305	-3 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 874	23
Sum finansinntekter		98 874	23
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	886 925	
Annen rentekostnad	7	9 713 535	
Annen finanskostnad		51	
Sum finanskostnader		10 600 511	
Netto finans		-10 501 637	23
Ordinært resultat før skattekostnad		6 685 668	-3 105
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-31 572	-1 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 717 240	-1 110
Årsresultat		6 717 240	-1 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 717 240	-1 110
Overføringer og disponeringer			
Til majoritet	4	6 717 241	-1 110
Sum overføringer og disponeringer		6 717 241	-1 110



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser og lignende	11		41 481 910
Goodwill	2	26 172 193	20 087 984
Sum immaterielle eiendeler		26 172 193	61 569 894
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,9	330 977 855	236 355 688
Driftsløsøre og inventar	2,9	94 226	107 529
Sum varige driftsmidler		331 072 081	236 463 217
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			2 400 000
Sum finansielle anleggsmidler			2 400 000
Sum anleggsmidler		357 244 274	300 433 111
Omløpsmidler			
Varer			
Arbeider under utførelse	9	28 404 784	27 848 951
Sum varer		28 404 784	27 848 951
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 189 581	1 038 780
Andre kortsiktige fordringer		353 976	38 858 245
Sum fordringer		2 543 557	39 897 025
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
bankinnskudd og kontanter		8 667 443	11 000 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 667 443	11 000 413
Sum omløpsmidler		39 615 784	78 746 389
SUM EIENDELER		396 860 058	379 179 500



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,8	1 000 000	30 000
Overkurs	4	29 030 000	
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		30 024 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 716 134	
Udekket tap	4		1 109
Sum opptjent egenkapital		6 716 134	-1 109
Sum egenkapital		36 740 564	23 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	40 647 855	32 253 354
Sum avsetninger for forpliktelser		40 647 855	32 253 354
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	272 800 000	152 982 235
Ansvarlig lånekapital	7	21 731 677	30 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		294 531 677	182 982 235
Sum langsiktig gjeld		335 179 532	215 235 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	506 441	
Leverandørgjeld		516 687	930 928
Betalbar skatt	3	1 798 906	2 002 749
Skyldige offentlige avgifter		691 881	86 970
Annen kortsiktig gjeld	6	21 426 046	160 899 943
Sum kortsiktig gjeld		24 939 961	163 920 590
Sum gjeld		360 119 493	379 156 179



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		396 860 057	379 179 500



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Industriendom Nord AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Industriendom Nord AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Industriendom Nord 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
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Industriendom Nord AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift



skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 8. april 2019

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018
for
Industrieiendom Nord AS**

Organisasjonsnr. 918 308 911



Industrieiendom Nord AS

Resultatregnskap

Morselskap		Noter	Konsern	
2018	2017		2018	2017
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER				
Driftsinntekter				
0	0		4 734	0
0	0		28 253 063	0
0	0		28 257 797	0
Driftskostnader				
0	0		0	0
0	0		0	0
0	0	2	7 518 582	0
1 758 747	3 128	1	3 551 910	3 128
1 758 747	3 128		11 070 491	3 128
(1 758 747)	(3 128)		17 187 306	(3 128)
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Finansinntekter				
12 434 231	0	5	0	0
79 488	0	6	0	0
2 530	23		98 874	23
0	0		0	0
12 516 249	23		98 874	23
Finanskostnader				
886 925	0	7	886 925	0
4 239 075	0	7	9 713 535	0
51	0		51	0
5 126 051	0		10 600 511	0
7 390 198	23		(10 501 637)	23
5 631 451	(3 105)		6 685 669	(3 105)
1 305 353	(1 995)	3	(31 572)	(1 995)
4 326 098	(1 110)		6 717 241	(1 110)
4 326 098	(1 110)		6 717 241	(1 110)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
297 389	0	4	0	0
4 027 601	(1)	4	0	0
1 109	(1 109)	4	0	0
0	0	4	6 717 241	(1 110)
4 326 098	(1 110)		6 717 241	(1 110)



Industrieiendom Nord AS

Balanse

Morselskap		Konsern		
Pr 31.12.2018	Pr 31.12.2017	Noter	Pr 31.12.2018	Pr 31.12.2017
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
0	0	11	0	41 481 910
0	1 995	3	0	0
0	0	2	26 172 193	20 087 984
0	1 995		26 172 193	61 569 894
Varige driftsmidler				
0	0	2, 9	330 977 855	236 355 688
0	0	2, 9	94 226	107 529
0	0		331 072 081	236 463 217
Finansielle anleggsmidler				
196 076 168	135 814 226	5	0	0
0	0		0	2 400 000
196 076 168	135 814 226		0	2 400 000
196 076 168	135 816 221		357 244 273	300 433 111
OMLØPSMIDLER				
0	0	9	28 404 784	27 848 951
0	0		28 404 784	27 848 951
Fordringer				
0	0	9	2 189 581	1 038 780
35 431 990	0	6	0	0
78 219	0		353 976	38 858 245
35 510 209	0		2 543 557	39 897 025
0	21 326		8 667 443	11 000 413
35 510 209	21 326		39 615 784	78 746 389
231 586 377	135 837 547		396 860 057	379 179 500



Industrieiendom Nord AS

Balanse

Morselskap		Konsern		
Pr 31.12.2018	Pr 31.12.2017	Noter	Pr 31.12.2018	Pr 31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
1 000 000	30 000		1 000 000	30 000
29 030 000		4, 8	29 030 000	0
(5 570)	(5 570)	4	(5 570)	(5 570)
30 024 430	24 430		30 024 430	24 430
Opptjent egenkapital				
4 027 601	0		6 716 134	0
0	(1 109)	4	0	(1 109)
4 027 601	(1 109)		6 716 134	(1 109)
34 052 031	23 321		36 740 564	23 321
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0		40 647 855	32 253 354
0	0		40 647 855	32 253 354
Annen langsiktig gjeld				
83 850 000	0		272 800 000	152 982 235
68 592 233	0	9, 10	0	0
21 731 677	30 000 000	6	21 731 677	30 000 000
174 173 910	30 000 000	7	294 531 677	182 982 235
174 173 910	30 000 000		335 179 532	215 235 589
Kortsiktig gjeld				
506 441	0		506 441	0
4 501	0	9	516 687	930 928
1 227 911	0		1 798 906	2 002 749
0	0	3	691 881	86 970
386 220	0		0	0
21 235 364	105 814 226	6	21 426 046	160 899 943
23 360 437	105 814 226	6	24 939 961	163 920 590
197 534 347	135 814 226		360 119 493	379 156 179
231 586 377	135 837 547		396 860 057	479 179 500

Trondheim, den 21. mars 2019

Siri Merethe Rønning
Styrets lederMarianne Bekken
StyremedlemKarl Johan Kopreitan
Daglig lederAudun Aasen
Styremedlem



Industrieiendom Nord AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de blir levert.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Definisjon av datterselskaper framgår av regnskapslovens § 1-3 og tilknyttet selskap i § 1-4. Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Vår andel av resultatet fra selskapene er ført opp som inntekt etter fradrag for avskrivninger på henførbare merverdier og goodwill. Aksjer i datterselskap og aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp). For råvarer er gjenanskaffelseskost anvendt ved vurdering av virkelig verdi som en tilnærming.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

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.

Konsernregnskap

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Industrieiendom Nord AS og datterselskapene Levanger Eiendom AS, Hitra Eiendom AS, Balsfjord Eiendom AS, Stjørdal Eiendom AS, Hamarvik Eiendom AS, Skattørvegen 78 AS og Kvenild Sin AS.

Ved konsolideringen i konsernregnskapet er oppkjøpsmetoden, hvor mer-/mindreverdi er reflektert i konsernregnskapet, lagt til grunn. Utsatt skatt er tatt hensyn til ved tilordningen av mer-/mindreverdi.



Industrieiendom Nord AS

Noter 2018

Note 1 – Honorar til revisor m.m.m.

Morselskap og konsern

Antall ansatte

Selskapet og konsernet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

Lån, sikkerhetsstillelse m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Honorar til revisor

Godtgjørelse til revisor for ordinær revisjon utgjør for morselskap kr 5 000 og kr 152 000 for datterselskap. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 231.000 for morselskap og kr 57 500 for datterselskap.

Note 2 - Varige driftsmidler

Konsern	Rente goodwill	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventer m.m.	Sum
Anskaffelseskost 1.1	20 087 984	285 142 849	217 783	305 448 616
Tilgang	7 250 459	100 961 197	0	108 211 656
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	27 338 443	386 104 046	217 783	413 660 272
Akkumulerte avskrivninger 1.1	0	48 787 198	110 254	48 897 452
Avgang avskrivninger	0	0	0	0
Årets ordinære avskrivninger	1 166 250	6 338 991	13 303	7 518 582
Avskrivning på oppskrivning	0	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	1 166 250	55 126 189	123 557	56 415 996
Balanseført verdi 31.12	26 172 193	330 977 855	94 226	357 244 274
Økonomisk levetid	25-55 år Degressiv	25-55 år Lineær	5 år Lineær	



Industriendom Nord AS

Noter 2018

Note 3 - Skatt

Morselskap

	2018
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	5 631 451
Permanente forskjeller	(12 390 235)
Endring i midlertidige forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	12 492 422
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	5 733 638
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	8 674
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	5 724 964
Ytet konsernbidrag	386 220
Inntekt	5 338 744

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	1 227 911
Endring i utsatt skattefordel	1 995
Effekt av skatt på konsernbidrag	75 447
Skattekostnad på ordinært resultat	1 305 353

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	8 675	0
Sum	0	0	8 675	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	8 675	0
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	0	1 995	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen¹	0	0	1 995	0

1) Utsatt skatt pr 31.12.2018 er beregnet med en skattesats på 22 %, skattesatsen ved regnskapsavleggelsen i 2017 var på 23 %.



Industriendom Nord AS

Noter 2018

Konsern

	2018
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	6 865 669
Permanente forskjeller	3 395 335
Endring i midlertidige forskjeller	(2 239 214)
Inntekt før anvendelse av fremført underskudd	7 841 790
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	20 466
Inntekt	7 821 324

Spesifikasjon av skattekostnad

Betalbar skatt	1 798 906
Endring i utsatt skatt ¹	8 394 502
- hvorav utsatt skatt henført til oppkjøpte selskaper	(10 224 979)
Skattekostnad på ordinært resultat	(31 571)

1) Hvorav effekt på utsatt skatt pr 31.12 pga endring i skattesats utgjør (kr 1 847 629).

Konsern	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler mv.	0	160 925 068	0	116 673 978
Arbeider under utførelse	0	23 794 602	0	25 825 940
Utestående fordringer	0	43 410		0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0	
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	20 467	0
Sum	0	184 762 980	20 467	140 252 426
Netto midlertidige forskjeller	0	184 762 980	0	140 231 959
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	40 647 856	0	32 253 351
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen²	0	40 647 856	0	32 253 351

2) Utsatt skatt pr 31.12.2018 er beregnet med en skattesats på 22 %, skattesatsen ved regnskapsavleggelsen i 2017 var på 23 %.



Industrieiendom Nord AS

Noter 2018

Note 4 - Egenkapital

Morselskap	Aksje- Kapital	Overkurs	Annen innsk EK	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	-	(5 570)	-	(1 109)	23 321
Årets resultat	-	-	-	4 324 989	1 109	4 326 098
Andre endringer;						
Gjeld konvertert til egenkapital	970 000	29 030 000	-	-	-	30 000 000
Avgitt konsernbidrag (netto)	-	-	-	(297 389)	-	(297 389)
Egenkapital pr 31.12	1 000 000	29 030 000	(5 570)	4 027 601	-	34 052 031

Konsern	Aksje- Kapital	Overkurs	Annen innsk EK	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	30 000	-	(5 570)	-	(1 109)	23 321
Årets resultat	-	-	-	6 716 134	1 109	6 717 241
Andre endringer;						
Gjeld konvertert til egenkapital	970 000	29 030 000	-	-	-	30 000 000
Egenkapital pr 31.12	1 000 000	29 030 000	(5 570)	6 716 134	-	36 740 564

Note 5 - Datterselskap

Morselskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemmeandel
Hamarvik Eiendom AS	Trondheim	100 %
Hitra Eiendom AS	Trondheim	100 %
Balsfjord Eiendom AS	Trondheim	100 %
Stjærdal Eiendom AS	Trondheim	100 %
Skattørvegen 78 AS	Trondheim	100 %
Kvenild Sin AS	Trondheim	100 %
<u>Levanger Eiendom AS</u>	<u>Trondheim</u>	<u>100 %</u>

Regnskapene for samtlige datterselskap er konsolidert i konsernregnskapet for Industrieiendom Nord AS.

Inntektsført beløp på linjen inntekt på investering i datterselskap består av den andel av årets mottatte konsernbidrag som er vurdert ikke å være tilbakebetaling av investert kapital.



Industriendom Nord AS

Noter 2018

Note 6 - Nærstående parter

Morselskap

Fordringer på konsernselskap inkluderer årets mottatte konsernbidrag med kr 33 723 785.

Langsiktig gjeld til konsernselskap består utelukkende av gjeld til datterselskap.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består av årets avgitte konsernbidrag.

Konserninterne mellomværende er, der det er grunnlag for det, renteberegnet med markedsrente.

Konsern

Annen kortsiktig gjeld inkluderer selgerkreditt knyttet til Industriendom Nord AS sitt kjøp av samtlige aksjer i Bewi Eiendom Holding AS med underliggende virksomhet datterselskaper med kr 21 205 272. Aksjene er ervervet fra minoritetsseier Bewi Holding AS.

Note 7 – Ansvarlig lån

Morselskap og konsern

Ansvarlig lån består av lån fra eierne. Lånet er fordelt etter eierandel. I løpet av året er kr 30 mill av ansvarlig lån konvertert til egenkapital.

Ansvarlig lån er renteberegnet med markedsrente.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1.000 aksjer à kr 1.000. I følge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

<u>Eierstruktur pr 31.12.2018</u>	<u>Forretnings- kontor</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eier-/ stemmeandel</u>
Trym Næring AS	Trondheim	510	51 %
Bewi Holding AS	Frøya	490	49 %
Sum		1 000	100 %

Konsernregnskap

Trym Næring AS, Trym Eiendom AS og konsernspiss Trym AS utarbeider konsernregnskap hvor Industriendom Nord AS med underliggende selskaper er konsolidert.

Trym Næring AS kontrolleres av daglig leder Karl Johan Kopreitan.



Industrieiendom Nord AS

Noter 2018

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Morselskap

Pantesikret gjeld	2018
Langsiktig gjeld:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 850 000
Kortsiktig gjeld:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	506 441
Sum	84 356 441

Som sikkerhet for morselskapets lån er det stilt sikkerhet i fast eiendom i datterselskapene.

Konsern

Pantesikret gjeld	2018	2017
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	272 800 000	152 982 235
Kortsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	506 441	-
Sum	273 306 441	152 982 235

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	330 977 855	236 355 688
Driftsløsøre og inventar	73 826	82 029
Arbeider under utførelse	28 404 784	27 848 951
Kundefordringer	2 189 581	1 038 780
Sum	361 646 046	265 325 448

Note 10 - Avdragsstruktur langsiktig gjeld

Morselskap

(tall i hele 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	etter 2023	Sum
Gjeld til kred.inst.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	62 350	83 850

Konsern

(tall i hele 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	etter 2023	Sum
Gjeld til kred.inst.	14 025	14 025	14 025	14 025	14 025	202 675	272 800

Note 11 - Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser og lignende med bokført verdi 41 481 910 pr 31.12.2017 var relatert til fremtidig rett til kjøp av fast eiendom. Eiendommen som rettigheten var knyttet til er ervervet i 2018, og beløpet omklassifisert til linjen for Tomter, bygninger og annen fast eiendom. Det er avsatt for utsatt skatt og beregnet rentegoodwill knyttet til ervervet.