



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 730 231
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MIDTB YEN AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

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: Rolf Arne Høyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2021

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, 26.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		194 624	190 629
Annen driftsinntekt			1 680 000
Sum inntekter		194 624	1 870 629
Kostnader			
Varekostnad		10 223	5 770
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1, 6	255 714	180 208
Sum kostnader		265 937	185 977
Driftsresultat		-71 313	1 684 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 974	8 791
Annen finansinntekt			5 754
Verdijustering investeringseiendommer	3		12 220 000
Sum finansinntekter		2 974	12 234 545
Annen rentekostnad		161 939	248 587
Sum finanskostnader		161 939	248 587
Netto finans		-158 965	11 985 957
Ordinært resultat før skattekostnad	4	-230 278	13 670 609
Skattekostnad på ordinært resultat		-50 661	2 551 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		-179 617	11 118 790
Årsresultat	2	-179 617	11 118 790
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-179 617	11 118 790
Totalresultat		-179 617	11 118 790
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap			5 479 109
Avsatt til annen egenkapital			5 639 681
Overført fra annen egenkapital		-179 617	
Sum overføringer og disponeringer	2	-179 617	11 118 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	15 000 000	15 000 000
Sum varige driftsmidler		15 000 000	15 000 000
Sum anleggsmidler		15 000 000	15 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			324
Andre kortsiktige fordringer		1 908	1 209
Konsernfordringer	5	10 152 738	9 617 497
Sum fordringer		10 154 646	9 619 031
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 063	26 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 063	26 410
Sum omløpsmidler		10 173 709	9 645 441
SUM EIENDELER		25 173 709	24 645 441
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		3 212 000	3 212 000
Annen innskutt egenkapital		8 644 670	8 152 423
Sum innskutt egenkapital	2	11 856 670	11 364 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 901 043	6 080 659
Sum opptjent egenkapital		5 901 043	6 080 659
Sum egenkapital	2	17 757 713	17 445 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 822 231	2 734 053
Sum avsetninger for forpliktelser		2 822 231	2 734 053
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 330 000	4 329 038
Sum annen langsiktig gjeld		4 330 000	4 329 038
Sum langsiktig gjeld		7 152 231	7 063 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		115 862	1 834
Kortsiktig konserngjeld	5	135 434	135 434
Annen kortsiktig gjeld	7	12 470	
Sum kortsiktig gjeld		263 766	137 268
Sum gjeld		7 415 997	7 200 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 173 709	24 645 441



Årsberetning 2020 – Midtbyen AS

Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Midtbyen AS hovednæring er utvikling av eiendom for utleie og salg.

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Selskapet eier eiendom i Brumunddal

Satsningsområder

Utleieboliger:

Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primer bolig, i 2020 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på 66 604 personer som bor i leid bolig.

Ringsaker: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2020 har dette økt til 21,1%

Gjennomsnitts prisen for en 2 roms på lansbasis i 2020 er 9320,-

Utleiemarkedet er i positiv utvikling, vi ser trender under Covid-19 som skal tilsi at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Fokusområder:

Selskapet er et SPC i Høyen Eiendom AS sitt konsern. Utvikling av prosjektet Midtbyen i Brumunddal er selskapets hovedfokus.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet var i 2020 NOK 194 624. Selskapet eier en eiendom som i hovedsak skal utvikles til et utleieprosjekt. Frem til dette realiseres leies eksisterende bolig ut.

Selskapets omløpsmidler var NOK 10 173 709 per 31.12.2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 25 173 709, sammenlignet med NOK 24 645 441 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 70,54%.

Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremover.

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har som mål og forvalte allerede eiet bygningsmasse og tomteområder.

Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko foruten om endringer av renter.

Penneo Dokumentnøkkel: CPWS3-JOYNO-M6MHC-8Y537-YKOZY-GDEAQ



Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Vurderinger rundt fastrente avtaler blir gjort fortløpende.

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, men vi har økende fokus på forfalte fordringer, samt effektivisering i driften.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2021+1 og Selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Midtbyen AS:

Annen egenkapital -179 617

Totalt disponert -179 617

Forslaget er begrunnet i eierens ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra søsterselskap til dit aktiviteten foregår.

Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av 2 personer, begge er menn.

Ytre miljø

Selskapet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden.

Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

Forhold etter regnskapsårets utgang:

Covid-19, selskapet er foreløpig ikke påvirket av Covid-19.



Brumunddal 16.08.2021

Rolf Arne Høyen
Styreleder (elektronisk signert)

Kenneth Ferger Høyen
Styremedlem (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CPWS3-JOYNO-M6MHC-8Y537-YKOZY-GDEAQ



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."

Rolf Arne Høyen

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1597323

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-09-29 06:59:10 UTC



Rolf Kenneth Ferger Høyen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1878620

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-09-29 08:11:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CPWS3-JOYNO-M6MHC-8Y537-YKOZY-GDEAQ

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 Midtbyen AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter

Penneo Dokumentnøkkel: U8DFB-AUJCF-NEG24-2NB51-1BIEC-P0Y4T

Org.nr.: 989 730 231



Resultatregnskap			
Midtbyen AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		194 624	190 629
Annen driftsinntekt		0	1 680 000
Sum driftsinntekter		194 624	1 870 629
Varekostnad		10 223	5 770
Annen driftskostnad	1, 6	255 714	180 208
Sum driftskostnader		265 937	185 977
Driftsresultat		-71 313	1 684 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 974	8 791
Annen finansinntekt		0	5 754
Verdijustering investeringseiendommer	3	0	12 220 000
Annen rentekostnad		161 939	248 587
Resultat av finansposter		-158 965	11 985 957
Ordinært resultat før skattekostnad	4	-230 278	13 670 609
Skattekostnad på ordinært resultat		50 661	-2 551 819
Ordinært resultat		-179 617	11 118 790
Årsresultat	2	-179 617	11 118 790
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 639 681
Overført til udekket tap		0	-5 479 109
Overført fra annen egenkapital		179 617	0
Sum overføringer	2	-179 617	11 118 790
Midtbyen AS			Side 2

Penneo Dokumentnøkkel: USDFB-AUJCF-NEG24-2NB51-1BIEC-P0Y4T



Balanse			
Midtbyen AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	15 000 000	15 000 000
Sum varige driftsmidler		15 000 000	15 000 000
Sum anleggsmidler		15 000 000	15 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	324
Andre kortsiktige fordringer		1 908	1 209
Fordring på selskap i samme konsern	5	10 152 738	9 617 497
Sum fordringer		10 154 646	9 619 031
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 063	26 410
Sum omløpsmidler		10 173 709	9 645 441
Sum eiendeler		25 173 709	24 645 441
Midtbyen AS			Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: USDFB-AUJCF-NEG24-2NB51-1BIEC-P0Y4T



Balanse			
Midtbyen AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		3 212 000	3 212 000
Annen innskutt egenkapital		8 644 670	8 152 423
Sum innskutt egenkapital	2	11 856 670	11 364 423
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 901 043	6 080 659
Sum opptjent egenkapital		5 901 043	6 080 659
Sum egenkapital	2	17 757 713	17 445 082
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 822 231	2 734 053
Sum avsetning for forpliktelser		2 822 231	2 734 053
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 330 000	4 329 038
Sum annen langsiktig gjeld		4 330 000	4 329 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		115 862	1 834
Gjeld til selskap i samme konsern	5	135 434	135 434
Annen kortsiktig gjeld	7	12 470	0
Sum kortsiktig gjeld		263 766	137 268
Sum gjeld		7 415 997	7 200 359
Sum egenkapital og gjeld		25 173 709	24 645 441
Brumunddal, 16.08.2021 Styret i Midtbyen AS			
_____ Rolf Arne Høyen styreleder/daglig leder		_____ Kenneth Ferger Høyen styremedlem	
Midtbyen AS		Side 4	

Penneo Dokumentnøkkel: USDFB-AUJCF-NEG24-2NB51-1BIEC-P0Y4T



Midtbyen AS
Årsregnskap 2019

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-230 278	13 670 609
Verdijustering investeringseiendommer	-	-12 220 000
Endring i kundefordringer	324	49 000
Endring i leverandørgjeld	114 028	-107 721
Endring i andre tidsavgrensninger	107 616	-663 548
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-8 310	728 340
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	3 120 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	3 120 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	962	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-	-4 500 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-20 000
Utbetaling av konsernbidrag	-	646 100
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	962	-3 873 900
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	-7 348	-25 560
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	26 410	51 970
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.	19 063	26 410

Penneo Dokumentnøkkel: USDFB-AUJCF-NEG24-2NB51-1BIEC-P0Y4T



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

Regnskapsprinsipper

Midtbyen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivingen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstillelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktsperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

-midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investeringseiendommer måles til virkelig verdi. Investeringseiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjenvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjenvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjenvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Kontanter og kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Enkeltransaksjoner

Selskapet er overtakende selskap i fisjon hvor eierandel i tomt, med bokført verdi på kr. 15 000 000, skal fisjoneres fra konsernselskapet Sol Eiendom AS (org. nr. 982 902 657). Gjennomføringsdato for fisjonen er 18.01.2021.

Selskapet endret foretaksnavn fra Stolt Eiendom AS til Midtbyen AS 28.01.2021.

Det har for øvrig ikke vært store enkeltransaksjoner i 2020.



Midtbyen AS
Årsregnskap 2019

Noter

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte, pensjoner m.m.

Lønnskostnader mm.

Selskapet har ingen ansatte og det er følgelig ikke utbetalt lønn i 2020.
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Kostnadsført honorar til revisor, inkl. mva</i>	2020	2019
Revisjon	15 000	12 500
Andre tjenester	69 750	8 500
Sum	84 750	21 000

Note 2 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

<i>Egenkapital</i>	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	2020	2019
Egenkapital 01.01.	3 212 000	8 152 423	6 080 659	17 445 082	5 680 192
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Årsresultat	-	-	-179 617	-179 617	11 118 790
Mottatt konsernbidrag	-	492 247	-	492 247	646 100
Egenkapital 31.12.	3 212 000	8 644 670	5 901 042	17 757 713	17 445 082

<i>Aksjonærer i Midtbyen AS pr. 31.12.2020</i>	Ordinære aksjer	Pålydende	Sum
Høyen Eiendom AS	1 100 000	3	3 212 000

<i>Ledende personer</i>	Verv	Ordinære aksjer	Total antall aksjer	Antall opsjoner
Rolf Arne Høyen	Styreleder	-	-	-
Kenneth Ferger Høyen	Styremedlem	-	-	-



Midtbyen AS
Årsregnskap 2019

Noter

Note 3 - Anleggsmidler

	Investerings- eiendom	2020	2019
Anskaffelseskost pr. 1.1.	15 000 000	15 000 000	5 900 000
Tilgang driftsmidler	-	-	-
Verdijustering eiendom	-	-	12 220 000
Avgang driftsmidler	-	-	-3 120 000
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	15 000 000	15 000 000	15 000 000

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opp tjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</i>	2020	2019
Realrente	0,00 %	0,00 %
Objektrisiko	3,00 %	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %	1,00 %
Renteglidning	1,50 %	1,50 %
Realavkastningskrav	7,50 %	7,50 %

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i desember 2020. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

<i>Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2020	2019
Leieinntekter	194 624	190 629
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	113 432	49 460
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	142 282	78 164
Resultat	-61 090	63 005

Note 4 - Skatt

<i>Betalbar skatt fremkommer slik:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-230 278	13 670 609
Endring midlertidige forskjeller	220 124	-13 503 095
Mottatt konsernbidrag	631 086	828 334
Benyttet fremførbart underskudd	-620 932	-995 848
<i>Sum grunnlag betalbar skatt</i>	-	-
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	-	-

<i>Årets skattekostnad fremkommer slik:</i>	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Endring utsatt skatt/skatteeffekten av konsernbidrag	-50 661	2 551 819
Årets totale skattekostnad	-50 661	2 551 819

<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</i>	2020	2019
Anleggsmidler	11 877 062	11 877 062
Omløpsmidler	-	-59 000
Gevinst- og tapskonto	1 116 493	1 395 617
Underskudd til fremføring og ubenyttet godtgjørelse	-165 235	-786 167
<i>Sum forskjeller som utlignes</i>	<i>12 828 320</i>	<i>12 427 512</i>
Utsatt skattefordel (-) / utsatt skatt, 22%	2 822 230	2 734 053



Midtbyen AS Årsregnskap 2019

Noter

Note 5 - Mellomværende med nærstående

Selskap	2020		2019	
	Fordring	Gjeld	Fordring	Gjeld
Høyen Eiendom AS	8 057 006	-	8 153 006	-
Høyen Drift AS	-	111 434	-	111 434
Høyen Utleie AS	10 425	-	10 270	-
Sol Eiendom AS	1 517 623	-	926 424	-
Viksfossen AS	39 887	-	-	-
Mariendal AS	527 797	-	527 797	-
Europagruppen AS	-	-	-	24 000
Sum	10 152 738	111 434	9 617 497	135 434

Note 6 - Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2020		2019	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Eiendom AS	15 000	-	2 743	-
Høyen Drift AS	6 875	-	13 375	-
Sum	21 875	-	16 118	-

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon

Gjeld	2020	2019
Langsiktig lån	4 330 000	4 329 038
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	4 330 000	4 329 038
<i>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	15 000 000	15 000 000

Note 8 - Garantibeløp

Garantibeløp innbetalt av leietager	2020	2019
Garantibeløp pr. 31.12.	-	-



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."

Rolf Arne Høyen

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1597323

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-09-29 06:59:10 UTC



Rolf Kenneth Ferger Høyen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1878620

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-09-29 08:11:29 UTC



Penneo DokumentID: U8DFB-AUJCF-NEG24-2NB51-TBIEC-P0Y4T

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>



SANDBERG

revisjon & rådgiving

Til generalforsamlingen i
Midtbyen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Midtbyen AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 179 617. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: UMGOP-107N1-4354L-V72CG-10FCD-A06CZ



SANDBERG
revisjon & rådgiving

Revisors beretning 2020
Midtbyen AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 16. august 2021

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UMG0P-J07N1-4354L-V72CG-I0FCD-A06CZ



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."

Erlend Lien Sandberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: Sandberg Revisjon AS

Serienummer: 9578-5992-4-1097417

IP: 87.248.xxx.xxx

2021-09-29 09:49:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UMG0P-J07N1-4354L-V72CG-I0FCD-AQ6CZ

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>