



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 407 703
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS
Forretningsadresse: Nordre gate 1-3
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2019

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 925 648	1 839 161
Sum inntekter		1 925 648	1 839 161
Kostnader			
Annen driftskostnad	7	495 222	564 753
Sum kostnader		495 222	564 753
Driftsresultat		1 430 426	1 274 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 787	3
Annen finansinntekt			100
Sum finansinntekter		4 787	103
Rentekostnad til foretak i samme konsern		631 239	720 772
Annen rentekostnad		25 640	10 458
Sum finanskostnader		656 879	731 230
Netto finans		-652 092	-731 127
Ordinært resultat før skattekostnad		778 334	543 281
Skattekostnad på ordinært resultat	6	179 217	130 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		599 118	412 894
Årsresultat		599 118	412 894
Årsresultat etter minoritetsinteresser		599 118	412 894
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	614 717	412 894
Overføringer annen egenkapital		-15 600	
Sum overføringer og disponeringer		599 118	412 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 400	
Sum immaterielle eiendeler		4 400	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	26 816 015	26 540 656
Sum varige driftsmidler		26 816 015	26 540 656
Sum anleggsmidler		26 820 415	26 540 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-19 380	40 344
Konsernfordringer	2	2 155 945	40 885
Sum fordringer		2 136 565	81 229
Sum omløpsmidler		2 136 565	81 229
SUM EIENDELER		28 956 980	26 621 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	6 380 000	6 380 000
Overkurs		3 424 000	3 424 000
Sum innskutt egenkapital		9 804 000	9 804 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	142 736	158 336
Sum opptjent egenkapital		142 736	158 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		9 946 736	9 962 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	16 251 282	15 107 362
Sum annen langsiktig gjeld		16 251 282	15 107 362
Sum langsiktig gjeld		16 251 282	15 107 362
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 250	278 446
Kortsiktig konserngjeld	2	2 315 409	1 188 407
Annen kortsiktig gjeld		231 302	85 334
Sum kortsiktig gjeld		2 758 961	1 552 187
Sum gjeld		19 010 244	16 659 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 956 980	26 621 885



**Årsregnskap 2018
for
Stiftssten Leuthenhaven AS**

Foretaksnr. 990407703



Stiftsstaden Leuthenhaven AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftsinntekt		1 925 648	1 839 161
Sum driftsinntekter		1 925 648	1 839 161
Annen driftskostnad	7	495 222	564 753
Sum driftskostnader		495 222	564 753
DRIFTSRESULTAT		1 430 426	1 274 408
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 787	3
Annen finansinntekt		0	100
Sum finansinntekter		4 787	103
Rentekostn. til foretak i samme konsern		631 239	720 772
Annen rentekostnad		25 640	10 458
Sum finanskostnader		656 879	731 230
NETTO FINANSPOSTER		-652 092	-731 127
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		778 334	543 281
Skattekostnad på ordinært resultat	6	179 217	130 387
ORDINÆRT RESULTAT		599 118	412 894
ARSRESULTAT		599 118	412 894
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5	614 717	412 894
Overføringer annen egenkapital		-15 600	-0
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		599 118	412 894

Årsregnskap for Stiftsstaden Leuthenhaven AS

Organisasjonsnr. 990407703



Stiftsstanden Leuthenhaven AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	6	4 400	0
Sum immaterielle eiendeler		4 400	0
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	26 816 015	26 540 656
Sum varige driftsmidler		26 816 015	26 540 656
SUM ANLEGGSMIDLER		26 820 415	26 540 656
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-19 380	40 344
Fordringer på konsernselskap	2	2 155 945	40 885
Sum fordringer		2 136 565	81 229
SUM OMLØPSMIDLER		2 136 565	81 229
SUM EIENDELER		28 956 980	26 621 885

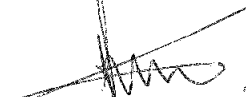


Stiftsstanden Leuthenhaven AS

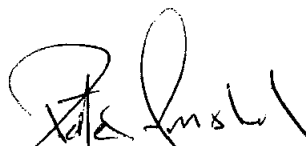
Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Selskapskapital	4,5	6 380 000	6 380 000
Overkurs		3 424 000	3 424 000
Sum innskutt egenkapital		9 804 000	9 804 000
Annen egenkapital	5	142 736	158 336
Sum opptjent egenkapital		142 736	158 336
SUM EGENKAPITAL		9 946 736	9 962 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	16 251 282	15 107 362
Sum annen langsiktig gjeld		16 251 282	15 107 362
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 251 282	15 107 362
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		212 251	278 446
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	2 315 409	1 188 407
Annen kortsiktig gjeld		231 302	85 334
Sum kortsiktig gjeld		2 758 961	1 552 187
SUM GJELD		19 010 244	16 659 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 956 980	26 621 885

TRONDHEIM den 05.04.2019



Lasse Høyem
Styreleder



Petter Arnstad
Daglig leder



STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS

NOTER 2018

Regnskapsprinsipper mv.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Inntektsføring

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

Pensjonsforpliktelser

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

Skatt

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



STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS

STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS

NOTER 2018

Note 1 Anleggsmidler

Beløp i millioner kroner

	Bygg, tomter og annen fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	26 540 656	26 540 656
Tilgang	275 359	275 359
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	26 816 015	26 816 015
Oppskrevet tidligere	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Balanseført verdi 31.12.	26 816 015	26 816 015
Årets avskrivninger	0	0

Gnr 403, bnr 151 er pantsatt for 30 MNOK, Gnr 403, bnr 149 15 MNOK og GNR 403, bnr 145, snr 2 og 3 15 MNOK.

Dette er pantsatt for å sikre gjeld i Stiftsstaden Boligutleie AS, Bergensgruppen Eiendom AS og Bergensgruppen Sentrum AS

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern**Kortsiktige fordringer**

	2018	2017
Konsernkontoordning - Stiftsstaden AS	2 155 945	40 885
Sum fordringer med selskap i samme konsern	2 155 945	40 885

Langsiktig gjeld

	2018	2017
Stiftsstaden Boligutleie AS	16 251 282	15 107 362
Sum gjeld med selskap i samme konsern	16 251 282	15 107 362

Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Konsernkontoordning - Stiftsstaden AS	1 517 075	645 126
Avsatt konsernbidrag - Stiftsstaden Boligutleie AS	798 334	543 281
Sum gjeld med selskap i samme konsern	2 315 409	1 188 407



STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS

NOTER 2018

Note 3 Bundne Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne bankinnskudd	0	0

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 6 380 000 består av 58 000 aksjer pålydende kr 110.

Eier

Selskap	Antall aksjer	Andel
Stiftsstadens Boligutleie	58 000	100,00 %
Totalt	58 000	100,00 %

Selskapet er i ett konsern hvor NHH Investments AS er konsernspiss. NHH Investments AS har kontor i Oslo Kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert på konsernets avdelingskontor i Akersgata 41, 0158 Oslo

Note 5 Egenkapital

	AK	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	6 380 000	3 424 000	158 336	9 962 336
Årets resultat	0	0	599 118	599 118
Konsernbidrag	0	0	-614 717	-614 717
Egenkapital pr. 31.12	6 380 000	3 424 000	142 737	9 946 736



STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS

NOTER 2018

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2018	2017
Midlertidige forskjeller		
Kundefordringer	-20 000	0
Netto midlertidige forskjeller	-20 000	0
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-20 000	0
Utsatt skattefordel i balansen	-4 400	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	-4 400	0
Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	0	0
Skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
	2018	2017
Resultat før skattekostnad	778 334	543 281
Permanente forskjeller		
Grunnlag for årets skattekostnad	778 334	543 281
Endring i midlertidige resultatforskjeller	20 000	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	798 334	543 281
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag/ bruk av underskudd	-798 334	-543 281
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Fordeling av skattekostnaden		
	2018	2017
Betalbar skatt på årets inntekt	183 617	130 387
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	183 617	130 387
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	-4 600	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	200	0
Skattekostnad	179 217	130 387
Betalbar skatt i balansen		
	2018	2017
Betalbar skatt i skattekostnaden	183 617	130 387
Skattevirkning av konsernbidrag/underskudd	-183 617	-130 387
Betalbar skatt i balansen	0	0



STIFTSSTADEN LEUTHENHAVEN AS

NOTER 2018

Note 7 Lønnskostnader, godtgjørelser m.v.

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

Revisor	2018
Kostnadsført revisjonshonorar	5 000
Kostnadsført honorar for andre tjenester	6 250
Sum	11 250



KPMG AS
Grønland 1
3045 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Stiftsstaden Leuthenhaven AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stiftsstaden Leuthenhaven AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 599 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes mistligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 mistligheter ikke blir avdekket, er

Offices in

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

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Eiverun	Mo i Rana	Stord
Åta	Finnsnes	Atolde	Sisuvu
Arendal	Hamar	Skien	Trondheim
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Birdo	Åndøy	Sandnessjøen	Trondheim
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018
Stiftsstaten Leuthenhaven AS

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 regnskapsestimaterne 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 bokførings praksis i Norge.

Drammen, 05.04.2019
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor