



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 308 911
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIEIENDOM NORD AS
Forretningsadresse: Hammarvikringen 64
7263 HAMARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Karl Erik Bekken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 18.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	1 372 885	1 758 747
Sum kostnader		1 372 885	1 758 747
Driftsresultat		-1 372 885	-1 758 747
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	19 504 100	12 434 231
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	69 087	79 488
Annen renteinntekt		4 671	2 530
Sum finansinntekter		19 577 858	12 516 249
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 538 259	886 925
Annen rentekostnad		4 084 341	4 239 075
Annen finanskostnad			51
Sum finanskostnader		6 622 600	5 126 051
Netto finans		12 955 258	7 390 198
Ordinært resultat før skattekostnad		11 582 373	5 631 451
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 549 183	1 305 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 033 190	4 326 098
Årsresultat		9 033 190	4 326 098
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 033 190	4 326 098
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	9 038 013	297 389
Udekket tap			1 109
Overføringer annen egenkapital	6	-4 823	4 027 601
Sum overføringer og disponeringer		9 033 190	4 326 098



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3,8	196 076 168	196 076 168
Sum finansielle anleggsmidler		196 076 168	196 076 168
Sum anleggsmidler		196 076 168	196 076 168
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			78 219
Konsernfordringer	4	19 504 100	35 431 990
Sum fordringer		19 504 100	35 510 209
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		213 389	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 389	
Sum omløpsmidler		19 717 489	35 510 209
SUM EIENDELER		215 793 657	231 586 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	29 030 000	29 030 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		30 024 430	30 024 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 022 777	4 027 601
Sum opptjent egenkapital		4 022 777	4 027 601
Sum egenkapital		34 047 207	34 052 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	79 550 000	83 850 000
Langsiktig konserngjeld	4	51 012 877	68 592 233
Ansvarlig lånekapital	7	22 610 602	21 731 677
Sum annen langsiktig gjeld		153 173 479	174 173 910
Sum langsiktig gjeld		153 173 479	174 173 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			506 440
Leverandørgjeld		2 620	4 501
Betalbar skatt	2		1 227 911
Skyldig offentlige avgifter		-7 770	
Kortsiktig konserngjeld	4	28 561 282	386 220
Annen kortsiktig gjeld		16 838	21 235 364
Sum kortsiktig gjeld		28 572 970	23 360 436
Sum gjeld		181 746 449	197 534 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 793 657	231 586 377



**Årsregnskap 2019
for
Industrieiendom Nord AS**

Organisasjonsnr. 918 308 911



Industrieiendom Nord AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	1 372 885	1 758 747
Sum driftskostnader		1 372 885	1 758 747
DRIFTSRESULTAT		(1 372 885)	(1 758 747)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	19 504 100	12 434 231
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	69 087	79 488
Annen renteinntekt		4 671	2 530
Sum finansinntekter		19 577 858	12 516 249
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	2 538 259	886 925
Annen rentekostnad		4 084 341	4 239 075
Annen finanskostnad		0	51
Sum finanskostnader		6 622 600	5 126 051
NETTO FINANSPOSTER		12 955 258	7 390 198
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		11 582 373	5 631 451
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 549 183	1 305 353
ORDINÆRT RESULTAT		9 033 190	4 326 098
ÅRSRESULTAT		9 033 190	4 326 098
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	(0)
Avgitt konsernbidrag	6	9 038 013	297 389
Overføringer annen egenkapital	6	(4 823)	4 027 601
Fremføring av udekket tap		0	1 109
SUM OVERF. OG DISP.		9 033 190	4 326 098



Industrieiendom Nord AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3,8	196 076 168	196 076 168
Sum finansielle anleggsmidler		196 076 168	196 076 168
SUM ANLEGGSMIDLER		196 076 168	196 076 168
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	19 504 100	35 431 990
Andre kortsiktige fordringer		0	78 219
Sum fordringer		19 504 100	35 510 209
Bankinnskudd og kontanter		213 389	0
SUM OMLØPSMIDLER		19 717 489	35 510 209
SUM EIENDELER		215 793 657	231 586 377



Industrieiendom Nord AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	29 030 000	29 030 000
Annen innskutt egenkapital	6	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		30 024 430	30 024 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 022 777	4 027 601
Sum opptjent egenkapital		4 022 777	4 027 601
SUM EGENKAPITAL		34 047 207	34 052 031
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	79 550 000	83 850 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	51 012 877	68 592 233
Ansvarlig lånekapital	7	22 610 602	21 731 677
Sum annen langsiktig gjeld		153 173 479	174 173 910
SUM LANGSIKTIG GJELD		153 173 479	174 173 910
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	506 440
Leverandørgjeld		2 620	4 501
Betalbar skatt	2	0	1 227 911
Skyldig offentlige avgifter		(7 770)	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	28 561 282	386 220
Annen kortsiktig gjeld		16 838	21 235 364
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 572 970	23 360 436
SUM GJELD		181 746 449	197 534 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 793 657	231 586 377

Trondheim, 16.05.2020

Karl Erik Bekken
styrets lederBenjamin Midtsian
daglig leder



Industrieiendom Nord AS

Noter 2019

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 og langsiktig gjeld

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 driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivning 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 fremgår av regnskapsloven § 1-3, tilknyttet selskap i § 1-4. Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. 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.

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 uspesifisert 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Industrieiendom Nord AS

Noter 2019

Note 1 - Godtgjørelse til revisor m.m.

Antall årsverk

Selskapet 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 til aksjonærer mm

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

Det er kostnadsført 157 513 i honorar til revisor. Av dette beløpet gjelder 41 600 ordinær revisjon, 54 475 teknisk bistand i forbindelse med årsoppgjør og 61 438 annen bistand.

Note 2 - Skatt

	2019
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	11 582 373
Permanente og andre forskjeller	(19 499 277)
Endring i midlertidige forskjeller	-
Mottatt konsernbidrag	19 504 100
Inntekt	11 587 196
Ytet konsernbidrag	11 587 196
Inntekt	-

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt i balansen	-
Skattevirkning av konsernbidrag	2 549 183
Endring i utsatt skattefordel	-
Skattekostnad på ordinært resultat	2 549 183



Industrieiendom Nord AS

Noter 2019

Note 3 - Datterselskap

	Ansk.	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat	Bokført egenkapital
Hamravik Eiendom AS	2017	Trondheim	100 %	73 961 503	5 399 224	10 516 817
Hitra Eiendom AS	2017	Trondheim	100 %	100 000	-19 452	100 000
Balsfjord Eiendom AS	2017	Trondheim	100 %	11 426 651	-206 188	5 587 284
Stjørdal Eiendom AS	2017	Trondheim	100 %	41 582 831	5 444 156	1 433 613
Skattørvegen 78 AS	2017	Trondheim	100 %	14 266 806	1 185 631	1 648 126
Kvenild Sin AS	2017	Trondheim	100 %	32 000 000	2 061 777	4 956 483
Levanger Eiendom AS	2017	Trondheim	100 %	22 738 377	2 504 637	3 666 184
Sum				196 076 168		

Inntekt på investering i datterselskap består av mottatt konsernbidrag.

Note 4 - Nærstående parter

Selskapene i konsernet foretar transaksjoner med hverandre. Transaksjonene er gjennomført på armlengdes vilkår til markedspriser.

Fordringer på konsernselskap er årets mottatt konsernbidrag og fordringer knyttet til fellesregistrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Langsiktig gjeld til konsernselskap er gjeld til datterselskap.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap er gjeld til Bewi Holding AS samt avgitt konsernbidrag.

Konserninterne mellomværende er renteberegnet med markedsrente.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Eierstruktur pr 31.12.2019	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Bewi Holding AS	Frøya	1.000	100 %

Konsernregnskap

Konsernspiss Bekken Invest AS utarbeider konsernregnskap hvor Industrieiendom Nord AS med underliggende selskaper er konsolidert.

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	1.000.000	29.030.000	(5.570)	4.027.601	34.052.031
Årets resultat	-	-	-	9.033.189	9.033.189
Andre endringer:					
Agitt konsernbidrag (netto)	-	-	-	(9.038.013)	(9.038.013)
Egenkapital pr 31.12	1.000.000	29.030.000	(5.570)	4.022.777	34.047.207

Noter for Industrieiendom Nord AS

Organisasjonsnr. 918308911



Industrieiendom Nord AS

Noter 2019

Note 7 - Ansvarlig lån

Ansvarlig lånekapital består av lån fra Trym Næring AS og Bewi Holding AS.

Note 8 - Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld **2019**

Langsiktig gjeld:

Gjeld til kredittinstitusjoner 79.550.000

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Aksjer i datterselskap 196.076.168

Note 9 - Avdragsstruktur langsiktig gjeld

(tall i hele 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	etter 2024	Sum
Gjeld til kred.inst.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	58 050	79 550



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Industrieiendom Nord AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Industrieiendom Nord AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 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 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 misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 8. mai 2020
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor