



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 472 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS
Forretningsadresse: c/o Olavshallen AS
Kjøpmannsgata 44
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: Turid Stenseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2019

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, 29.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		972 533	1 772 759
Sum inntekter		972 533	1 772 759
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	295 719	185 988
Annen driftskostnad	1	1 234 780	1 264 349
Sum kostnader		1 530 499	1 450 337
Driftsresultat		-557 966	322 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 204	8 139
Sum finansinntekter		15 204	8 139
Annen finanskostnad		142 704	
Sum finanskostnader		142 704	
Netto finans		-127 500	8 139
Ordinært resultat før skattekostnad		-685 466	330 561
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-160 925	69 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		-524 541	261 350
Årsresultat		-524 541	261 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-524 541	261 350
Sum overføringer og disponeringer		-524 541	261 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	11 678 256	7 155
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	47 000	
Sum varige driftsmidler		11 725 256	7 155
Sum anleggsmidler		11 725 256	7 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	50 750	134 614
Andre fordringer		7 134	200 589
Sum fordringer		57 884	335 203
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 100 494	2 214 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 100 494	2 214 831
Sum omløpsmidler		2 158 378	2 550 034
SUM EIENDELER		13 883 634	2 557 189
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 076 000	1 076 000
Overkurs	5	2 411 010	2 411 010
Annen innskutt egenkapital	5	4 253 358	4 777 899
Sum innskutt egenkapital		7 740 368	8 264 909



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		7 740 368	8 264 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	71 907	232 832
Sum avsetninger for forpliktelser		71 907	232 832
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		5 837 208	
Sum annen langsiktig gjeld		5 837 208	
Sum langsiktig gjeld		5 909 115	232 832
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 892	1 133 001
Betalbar skatt			75 173
Skyldige offentlige avgifter		17 426	
Annen kortsiktig gjeld		101 832	
Sum kortsiktig gjeld		234 150	1 208 174
Sum gjeld		6 143 265	1 441 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 883 633	9 705 915



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 512796

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 472 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS
Forretningsadresse: c/o Olavshallen AS
Kjøpmannsgata 44
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: Turid Stenseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2019

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskap 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, 25.06.2019

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonnr: 879 472 512
KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		972 533	1 772 759
Sum inntekter		972 533	1 772 759
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	295 719	185 988
Annen driftskostnad	1	1 234 780	1 264 349
Sum kostnader		1 530 499	1 450 337
Driftsresultat		-557 966	322 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 204	8 139
Sum finansinntekter		15 204	8 139
Annen finanskostnad		142 704	
Sum finanskostnader		142 704	
Netto finans		-127 500	8 139
Ordinært resultat før skattekostnad		-685 466	330 561
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-160 925	69 211
Ordinært resultat etter skattekostnad		-524 541	261 350
Årsresultat		-524 541	261 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-524 541	261 350
Sum overføringer og disponeringer		-524 541	261 350



Organisasjonsnr: 879 472 512
KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2018	2017
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	11 678 256	7 155
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	47 000	
Sum varige driftsmidler		11 725 256	7 155

Sum anleggsmidler		11 725 256	7 155
-------------------	--	------------	-------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	50 750	134 614
Andre fordringer		7 134	200 589
Sum fordringer		57 884	335 203

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 100 494	2 214 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 100 494	2 214 831

Sum omløpsmidler		2 158 378	2 550 034
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		13 883 634	2 557 189
---------------	--	------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,6	1 076 000	1 076 000
Overkurs	5	2 411 010	2 411 010
Annen innskutt egenkapital	5	4 253 358	4 777 899
Sum innskutt egenkapital		7 740 368	8 264 909

Sum egenkapital		7 740 368	8 264 909
-----------------	--	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2	71 907	232 832
--------------	---	--------	---------



Sum avsetninger for forpliktelser	71 907	232 832
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	5 837 208	
Sum annen langsiktig gjeld	5 837 208	
 Sum langsiktig gjeld	 5 909 115	 232 832
 Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	114 892	1 133 001
Betalbar skatt		75 173
Skyldige offentlige avgifter	17 426	
Annen kortsiktig gjeld	101 832	
Sum kortsiktig gjeld	234 150	1 208 174
 Sum gjeld	 6 143 265	 1 441 006
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD	 13 883 633	 9 705 915



Organisasjonnr: 879 472 512
KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1076.00	1000.00	1076000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Olavshallen AS	1076.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1076.00	100.00%

Note

1

Lønn og ytelser

Note

1

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note



1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsberetning og årsregnskap – 2018

Olavshallen AS, Stiftelsen, DrivHuset og Kjøpesenteret og Olavskvartalet AS







INNHOOLD

1.	OLAVSHALLEN AS	5
1.0	SAMMENDRAG	5
1.1	FORMÅL	5
1.2	ORGANISERING	6
1.3	VISJON, MISJON OG VERDIER	6
1.4	VIRKSOMHETSOMRÅDER	7
1.5	STYRETS SAMMENSETNING OG AKTIVITET	7
1.6	OLAVHALLENS ANSATTE	8
1.7	ARBEIDSMILJØ / INTERNKONTROLL	9
1.8	MÅLSTYRING OG RESULTATVURDERING	10
1.8.1	ØKONOMI OMSETNING- OG KOSTNADSANALYSE. ÅRETS RESULTAT	10
1.8.2	VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER	12
1.8.2.1	ØKONOMI, HANDLINGS-, INVESTERINGS-, OG VEDLIKEHOLDSPLAN	13
1.8.3	MARKEDSFØRING - PUBLIKUM - ARRANGEMENTER OG STATISTIKK	14
1.8.4	STRATEGIPLAN	17
1.8.5	SELSKAPSSTRUKTUR	18
1.8.6	EIERSTRATEGI	18
1.9	SAMEIET OLAVSKVARTALET	19
1.10	STYRETS VURDERING	21
2.	KJØPEENTERET OLAVSKVARTALET AS	
3.	STIFTELSEN DRIVHUSET	28
4.0	RESULTATREGNSKAP OG BALANSE	32
4.1	RESULTATREGNSKAP OG BALANSE FOR OLAVSHALLEN AS	32
4.2	NOTER TIL REGNSKAPET OG REVISJONSBERETNING OLAVSHALLEN AS	35
4.3	RESULTATREGNSKAP OG BALANSE FOR KJØPEENTERET OLAVSKVARTALET AS	42
4.4	NOTER TIL REGNSKAP OG REVISJONSBERETNING KJØPEENTERET OLAVSKVARTALET AS	45
4.5	RESULTATREGNSKAP OG BALANSE FOR STIFTELSEN DRIVHUSET	50
4.6	NOTER TIL REGNSKAPET OG REVISJONSBERETNING FOR STIFTELSEN DRIVHUSET	53



MIDT I HJERTET AV
TRONDHEIM SKAL
OLAVSHALLEN VÆRE
ROM, RAMME OG SCENE
FOR LEVENDE KUNST.
KUNSTEN SKAL GLEDE,
BERIKE, PROVOSERE OG
BERØRE

1. OLAVSHALLEN

Olavshallen AS er et heleid kommunalt aksjeselskap, opprettet av Trondheim kommune i 1989. Olavshallen er en del av Sameiet Olavkvartalet AS som består av 6 seksjoner og 3 huseiere. Olavshallen AS har to forretningsområder/virksomhetsområder; Kultur og Eiendom. Kulturdriften i selskapet består hovedsakelig av utleie av 3 konsertsaler. Eiendomsdriften består av utleie til NTNU Eiendom, Trondheim Eiendom og Humanetisk Forbund.

1.0 SAMMENDRAG

Olavshallen AS leverer positivt økonomisk resultat for 2018.

Det er historisk høy rekord på antall forestillinger. Administrasjon ble fysisk flyttet fra Kjøpmannsgata 44 til 48, og hele organisasjonen ble med det samlet på ett sted. I den forbindelse ble det også laget et nytt felles spiserom for ansatte.

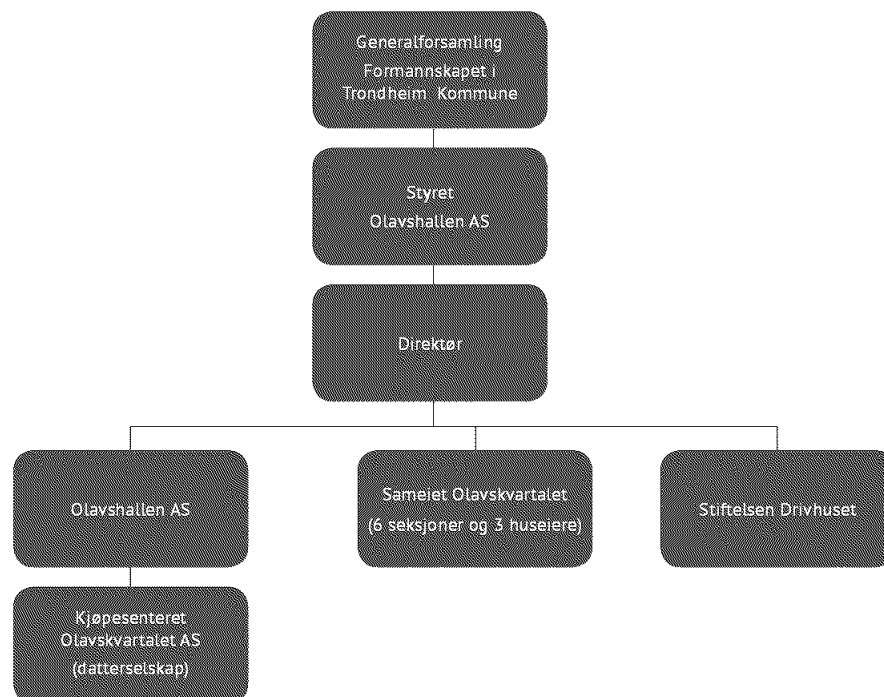
Kjøpmannsgata 44 klar for utleie til eksterne aktører. Det ble tatt i bruk både et nytt bookingsystem og et nytt økonomisystem. Det er investert for 1,9 millioner kroner i 2018, og i tillegg over 4 millioner på ekstraordinært vedlikehold.

I forbindelse med kjøp av Kjøpesenteret Olavshallen, ble det utarbeidet en strategi for videreutvikling av arealene. Dette tar tid å realisere, og Kjøpesenteret har derfor hatt et negativt økonomisk årsresultat i 2018 på kr -525 000. Det arbeides med å få inn leietakere i arealene. Den nyetablerte Foajescenen i 1. etg. fungerer godt og er flittig brukt.

1.1 FORMÅL

Selskapets formål er gjennom sin administrasjon av Olavshallens konsertsaler å fremme midtnorsk musikk- og kulturliv ved å eie, forvalte og leie ut sine eiendommer og lokaler primært til kulturelle formål, samt private og offentlige arrangementer.

1.2 ORGANISERING



1.3 VISJON, MISJON OG VERDIER

Vår visjon er; **KUNSTEN Å BERGTA**

Vår misjon er; **Midt i hjertet av Trondheim skal Olavshallen være rom, ramme og scene for levende kunst. Kunsten skal glede, berike, provosere og berøre**

Våre verdier er; **Imøtekommende og Eksepsjonell**

For å etterleve våre verdier har vi laget konkrete handlinger for hver av verdiene for de ulike avdelingene i bedriften.



1.4 VIRKSOMHETSOMRÅDER

Driften av Olavshallen AS kan deles inn i to (2) virksomhetsområder.

Kulturvirksomheten

- Utleie av saler, teknisk personale og utstyr til management og artister
- Tilbud til publikum og besøkende, som bartilbud, toaletter, vakthold og garderober
- Samarbeid med Trondheim Symfoniorkester og Opera

Eiendomsvirksomheten

- Utleie og oppfølging av faste leietakere som NTNU Institutt for Musikk, Trondheim kommunale kulturskole og Humanetisk forbund

1.5 STYRETS SAMMENSETNING OG VIRKSOMHET

MEDLEMMER:

Leder: Turid Stenseth (AP)
Nestleder: Åge Halvorsen (H)
Johanne Størler (SP)
Andreas Bergsland (MDG)
Nils Heldal (SV)
Ann Elisabeth Wedø
Ansatte: Svein Håvard Fiskvik
Fra Adm. Direktør Bjørgvin Thorsteinsson
Økonomisjef Elin Jegerstedt

VARAMEDLEMMER:

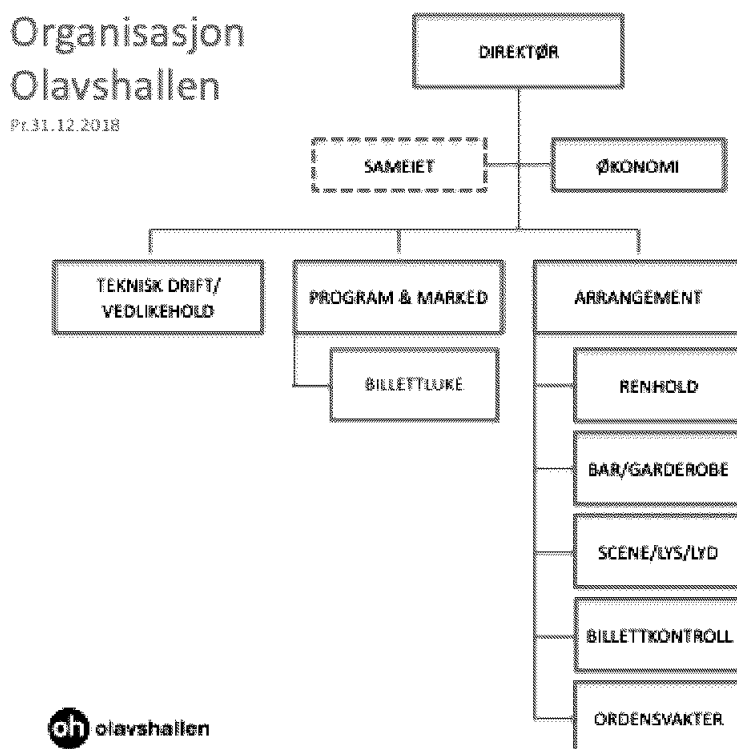
Bente Andersen (AP)
Børre Lien (H)
Hanne Moe Reitan (V)
John Stene (AP)
Morten Kokaas (PP)
Sissel Mørreaunet
Marit Glimstad

Det har i 2018 vært avholdt 5 styremøter, hvor i alt 51 saker har vært behandlet. Det har vært stabilt og godt oppmøte og styrets arbeide har vært konsentrert om:

- Strategi
- Økonomistyring
- Merkevarerbygging
- Drifts- og eiendomsutvikling
- Booking og arrangementer
- Vedlikehold og investeringer
- Utredningsarbeid av Kjøpesenteret Olavskvartalet og Olavshallen AS

1.6 OLAVSHALLENS ANSATTE

Pr. 31.12.2018 var 21 personer ansatt i fast stilling beregnet til 17,8 årsverk. Dertil kommer nødvendig ekstrahjelp til billettsalg, renhold, barsalg og sceneteknisk som er beregnet til ca. 5 årsverk i 2018. Billettkontroll besørges av Byåsen Skoles Musikkorps og vakthold besørges av PCM. Virksomheten er organisert med målsetting om best mulig fleksibel og effektiv drift. De fast ansattes gjennomsnittsalder er 45,3 år.



Likestilling

Selskapet jobber bevisst med at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn eller etnisk opprinnelse. Av i alt 21 ansatte er det 13 kvinner og 8 menn.

Blant styrets 7 medlemmer, er det 3 kvinner og 4 menn. Bedriftens ledergruppe består av 3 kvinner og 2 menn.



1.7 ARBEIDSMILJØ/INTERNKONTROLL

Det er planlagt gjennomført en Arbeidsmiljøundersøkelse i 2019.

Olavshallen AS har en nærværprosent på 92,37 % (sykefravær 7,63 %). 5,65 % av sykefraværet er langtidssykefravær.

Egenmeldt fravær var 35 dager.

Selskapet har særskilt oppfølging av langtids sykefraværet i tråd med gjeldende regelverk samt interne styringsdokumenter

Ingen personskader har oppstått i forbindelse med arrangement i Olavshallen.

Det er igjennom et omfattende merkevareprosjekt utviklet en rekke ledelsesverktøy med den hensikt å arbeide mer strukturert og systematisk med utviklings- og forbedringsprosesser. Samtlige fast ansatte har arbeidet målbevisst med utformingen av vår merkevareplattform og dermed tilegnet seg en særskilt kompetanse når det gjelder oppbygging og utvikling av en merkevare. Ansatte har sammen med ledelse utarbeidet konkrete strategier i Strategiplan. Strategiene ble besluttet i styret den april 2018.

Olavshallen har etiske retningslinjer som er vedtatt i styret.

Olavshallen AS er godkjent som Miljøfyrtårn og virksomheten forurensar ikke det ytre miljø.



1.8 MÅLSTYRING OG RESULTATVURDERING

1.8.1 ØKONOMI

Olavshallen AS mottar ingen offentlige midler til drift av virksomheten.

Selskapet har to økonomiske bein å stå på:

1. Utleie av eiendom
2. Kulturvirksomheten

Olavshallen har siden januar 2017 forhandlet nye leieavtaler med henholdsvis Trondheim Eiendom for Trondheim Kommunale Kulturskole, og NTNU eiendom for NTNU Institutt for Musikk. Kontrakt med NTNU er på 9 år, men foreløpig ikke signert. Ny leiekontrakt for Trondheim kulturelle Kulturskole er under utarbeidelse. Videre har administrasjonen tilrettelagt for utleie Kjøpmannsgata 44 og 46. Ingen avtaler er foreløpig signert. Humanetisk forbund har avtale i Kjøpmannsgata 46 - 1. etg. frem til 31.12.19

Olavshallen omsatte totalt for kr 37 655 064 i 2018. Utleie av saler og faste leiekontrakter ble i overkant av 23 millioner som utgjør 61%.

TSO kontrakten bidrar med nærmere 8 millioner og er svært viktig med tanke på forutsigbar inntektskilde for Olavshallen.

Olavshallen AS eier ca 18 500 m², og hadde i 2018 leieinntekter av eiendom på 8,137 mill kr. Dette utgjør 21,6% av de samlede inntektene.

Kulturvirksomheten er avhengig av at artister og management booker seg inn i Olavshallen for å holde konserter/forestillinger. Olavshallen AS sine tjenester omfatter utleie av saler, teknisk personale og teknisk utstyr, i tillegg til salg og markedsføring.

Inntektene for kulturvirksomheten utgjorde i 2018 29,5 millioner kr, og utgjør 78% av de samlede inntektene.



2018 – ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Omsetningsanalyse

Inntekter	BUD 2019	2018	2017	2016	Diff 16/18 i Kr
Utleie NTNU/TKK/nr. 46-44	8 200 000	8 136 685	7 924 678	2 677 919	5 458 766
Utleie TSO	8 136 000	7 987 428	7 889 469	7 609 242	378 186
Utleie store og lille sal	7 300 000	6 956 177	7 004 585	6 490 446	465 731
Utleie personell og utstyr	6 550 000	6 426 920	5 764 077	6 789 746	-362 826
Bar- og garderobeinntekter	4 350 000	4 194 900	4 139 996	3 830 915	363 985
Billett- og servicegebyr	4 100 000	3 952 954	3 319 107	3 204 723	748 231
Sum inntekter	38 636 000	37 655 064	36 041 912	30 602 991	7 052 073

Kostnadsanalyse

Kostnader	BUD 2019	2018	2017	2016
Lønnskostnader	16 990 000	16 483 938	17 150 551	15 586 999
I % av omsetning	43,97 %	43,78 %	47,59 %	50,93 %
Driftskostnader	32 853 000	33 198 544	31 780 102	27 982 080
I % av omsetning	85,03 %	88,16 %	88,18 %	91,44 %

Personalkostnadene i 2018 er 43,8% av brutto inntekter mot 47,6 % i 2017

Driftskostnadene for 2018 utgjorde 88,2% av brutto inntekter, det samme som året før.

Årets resultat

	BUD 2019	2018	2017	2016
Ord.resultat før skatt	219 000	196 695	268 788	1 708 622
Fra vedlikeholdsfond	5 000 000	0	0	0

Styret fremlegger selskapets regnskap for 2018 med et overskudd på kr. 152 028 etter betalbar skatt på kr 42 000. Styret er også i år glad for at vi har evnet å ta alle avskrivninger og ekstraordinære poster er over drift, slik at vedlikeholdsfondet fremdeles er urørt for dekning av fremtidig vedlikehold.

Behovet for investering og vedlikehold er blitt så stort at det ikke er mulig å imøtekomme i tilstrekkelig grad. I påvente av konklusjoner i utredningsarbeidet, avventer vi større investeringer gjennom vårt vedlikeholdsfond og velger å ta nødvendige investeringer over drift.

Oversikten viser positiv utvikling i omsetning for 2018. Det samme gjelder driftsresultatet inkl. avskrivninger og finansposter, men det er før «nye investerings- og vedlikeholdskostnader».



1.8.2 VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

Huset blir 30 år gammelt i 2019, og bærer preg av å være nedslitt etter mange års bruk. Hovedårsaken til dette er manglende økonomisk mulighet til å kunne ivareta nødvendige, langsiktige investeringer. Videre har det fram til nå manglet tilstrekkelig vilje fra seksjonseierne til å ivareta verdibevarende vedlikehold. Behovet for vedlikehold av Olavshallens arealer øker for hvert år. Bare det mest prekære kan nå prioriteres. Siden 2015 har investeringene vært kr. 14,8 millioner og nødvendig vedlikehold har vært kr. 4,4 millioner.

Vi deler opp bedriften i 3 hoveddeler når det gjelder vedlikehold og investering

- Kulturdrift – saler, publikumsområder, back stage og kontorer
- Eiendomsdrift – fysisk bygningsmasse for Olavshallen sine eiendommer
- Sameiet Olavskvartalet – Utvendig fysisk bygningsmasse for hele kvartalet som tak, betong- og glassfasader, samt alt av felleseie som VVS, ventilasjon, brannsentral, EL osv.

1.8.2.1 Kulturdrift – saler, publikumsområder, back stage og kontorer

- Flyttet administrasjon fra Kjøpmannsgata 44 til andre siden av bygget
- Bygget eget spiserom med kjøkkenfasiliteter for alle ansatte
- Nytt befuktningssystem i Store sal. En installasjon knyttet til TSO sin leiekontrakt
- LED i store sal
- PA i Lille sal
- Nye Monitører til TSO
- Kjøpte prosjektor av TSO

1.8.2.2 Eiendomsdrift – fysisk bygningsmasse for Olavshallen sine eiendommer

- Tilrettelegging for utleie av Kjøpmannsgata 44 og 46

1.8.2.3 Sameiet Olavskvartalet

- Taktekking med beslag og bandteking over sal.
- Varmepumper 2*190kW.



2018 – ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

1.8.2.1 ØKONOMI – HANDLINGS- INVESTERINGS- OG VEDLIKEHOLDSPLAN

	Tall i tusen kr.	Kostnad	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Omsetning			36 814	40 000	42 000	43 000	44 000	45 000
Driftskostnader eks. avskrivninger.			30 668	32 000	32 500	34 000	34 500	35 000
Driftsresultat før avskrivninger og ekstraord. Kost			6 146	8 000	9 500	9 000	9 500	10 000
Avskrivninger som allerede ligger inne			2 105	2 215	1 888	1 539	1 350	1 239
Finansposter som ligger inne			263	250	250	250	250	250
Resultat før nye investeringer/vedlikehold			3 778	5 535	7 362	7 211	7 900	8 511
Nye investeringer og vedlikeholdskostnader:								
Scenetrekk avskriver over 20 år - 50%	7 500				375	375	375	375
Scenetrekk 50 % - vedlikehold	7 500				7 500			
Etterslep vedlikehold Kulturskolen	2 000			2 000				
Etterslep vedlikehold NTNU Institutt for Musikk	1 000			1 000				
Ombygging Kj.m.gt. 44 eks.mva 2020 - vedlikehold	1 000			1 000				
Ombygging Kj.m.gt. 46 eks.mva 2020 - vedlikehold	1 000				1 000			
Utskift belysning publikumsareal utenfor Store sal	500					500		
Kammersal	1 500						1 500	
Podie TSO	3 000				3 000			
Ekstraord. Vedlikehold	23 126	2 626	3 000	1 500	3 500	3 500	3 000	
Ekstraord. Kostnader Sameiet (OH andel 63,3%)	22 856	3 317	4 156	3 735	2 216	3 355	1 266	
Sum nye investeringer og vedlikehold	70 982	5 943	11 156	17 110	6 591	8 730	4 641	
Resultat før skatt			-2 165	-5 621	-9 748	620	-830	3 870
Annen egenkapital og vedlikeholdsfond 1.1			29 232	27 067	21 446	11 698	12 318	11 488
Resultat			-2 165	-5 621	-9 748	620	-830	3 870
Egenkapital og vedlikeholdsfond 31.12			27 067	21 446	11 698	12 318	11 488	15 358

Nedprioriterte områder av kritisk karakter

Stoler og gulv Store sal -utskifting og rehabilitering	9 000
Kapasitetsutvidelse av Lille sal - stoler og scene	7 000
Ny parkett 2-5 etg. utenfor Store sal (2000m2)	3 000
Sceneteknisk installasjoner Store og Lille sal	5 000
Adgangskontroll/sikringsystem/utskift av dører	10 000
Sum	34 000

Ekstraordinært vedlikehold for Sameiet er basert på en langsiktig plan som ikke er formelt godkjent i styret av alle huseiere.

Oversikten viser behovet bygningsmassen har og er prisgitt positive huseiere der Olavshallen sin andel er på 63,3% av totalkostnadene og det er den som ligger i oversikten.

Egenkapital og vedlikeholdsfondet bør til enhver tid ikke ligge under 10 millioner.

1.8.3 MARKEDSFØRING – PUBLIKUM – ARRANGEMENTER OG STATISTIKK

Kulturelle forventninger

Legge til rette for et bredt spekter av kulturelle arrangement av høy kvalitet.

Det arbeides kontinuerlig og tett med management i hele landet, fortrinnsvis Oslo for å opprettholde stor aktivitet og for å tiltrekke oss nye artister og management. Program- og markedsavdelingen har høyere fokus på kvalitet og kjennskap til artister/markedet for å opprettholde godt omdømme og for å sikre kvalitet på scenene. Usikre prosjekt kan få avslag.

Tett samarbeid med TSO

Vi har økt synligheten av TSO i kvartalet med skjermer, bannere og skilt/veikart. Olavshallen gjennomfører evalueringer og publikumsundersøkelser i samarbeid med TSO. Olavshallen sin billettluke gjør utvidet arbeid for TSO i forbindelse med salg/abonnement. Olavshallen og TSO opererer med 2 ledermøter i lag i året.

Kulturnatt: I tett samarbeid med TSO holdt vi åpent hus på Kulturnatt 7. september 2018 som ble stor suksess og gjentas i 2019.

Samarbeid med aktører for Olavshallen som kulturarena:

NTNU Institutt for musikk holder sine fredagskonserter på foajéscenen

TKK – Sirkus og teater, samt musikkavdelingen har øvinger og forestillinger i Lille sal, konserter og arrangement på foajéscenen samt en uke i juni (Kulturskoleuka) hvor hele 1. etasjen benyttes i tillegg til Lille sal

Sirkus og musikkavdelingen i Kulturskolen har avholdt konserter på foajéscenen

NTNU, IMU og TKK på gratisarrangement som Kulturnatt.

Vi samarbeider tett med festivaler som Trondheim Calling, Jazzfest, Trondheim kammermusikkfestival, Feminalen, Trondheim Pride, Feministhus Trondheim, Bastardfestivalen, Transformfestivalen, Multiplié Dansefestival, Technoport, The Big Challenge, (2019), UKM, Småkunstfestivalen, «Uke 7» festivalen i regi av NTNU Institutt for musikk

Universell utforming:

Fysisk: 1 etasjen er universelt utformet, dog med et minus i hovedinngang Kjøpmannsgata.

Digitalt: Vi har lagt til rette for kjøp av ledsagerbilletter og rullestolplasser på nett. Dette var tidligere kun mulig for kjøp i billettluken. På enkeltarrangement øker vi antall ledsagerbilletter opptil 15, mot 6 billetter normalt. Billettluken er nå lettere tilgjengelig og bedre tilpasset rullestolbrukere. Det utarbeides en plan i tråd med EUs web direktiv om universell utforming av offentlige nettsteder og mobilapplikasjoner (WAD) som trer i kraft 1.1.2021

Publikumsutvikling og markedsføring for å møte konkurransen i markedet

Ved å gjøre «brede» bookinger så når vi også et bredt publikum i hele Trøndelag, også randfylkene. Dette betyr at når store artistnavn arrangerer konserter kun i Trondheim, så oppnår vi antall tilreisende opp mot 15% av alt billettsalg. Denne metoden øker også oppmerksomheten til andre arrangement og mulig gjenkjøp/besøk. Samarbeid med festivaler gjør også at bredden blir større og vi favner flere sjangre. Det er verdt å nevne at vi ikke ser poeng å bruke Norsk publikumsutvikling (NPU) for å tilrettelegge program og få større bredde. Dette fordi vi kun leier ut salene.

Markedsføring: Olavshallen annonserer hovedsakelig digitalt. Unntaket er trykte annonser i Adresseavisen som er kjøpt og betalt av eksternt arrangør/management. Annonsering på sosiale medier er spisset og kompetansen hevet i organisasjonen.

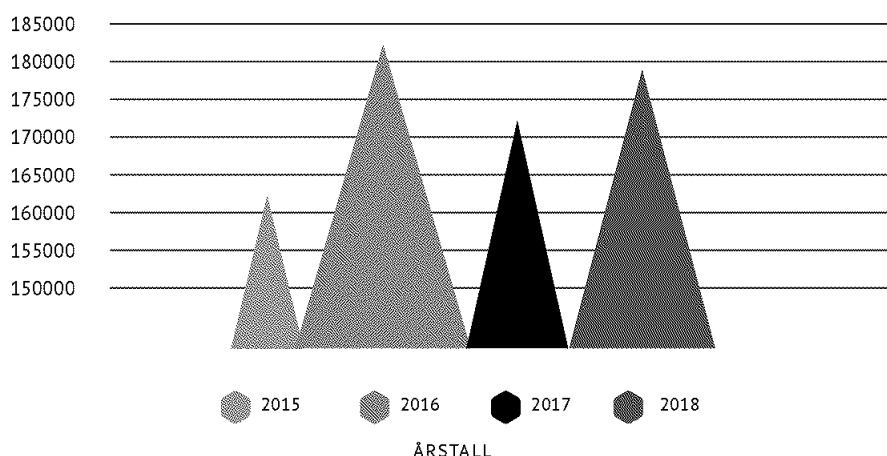
Nettsiden/nyhetsbrev er vår hovedsalgskanal.

Utviklingen på Facebook har vært positiv med snart 23 000 følgere mot omtrent 15 000 i fjor. Instragram har økt med 500 følgere i 2018 og ligger nå på 2500 følgere. Nyhetsbrevet sendes ut minst hver 14 dag og har vært stor suksess med tanke på økning i antall abonnenter frem til GDPR kom. Imidlertid har åpningsraten økt fra 23% til 50% og klikkraten har økt fra 7% i 2017 til 20% i 2018. Pr i dag mottar nærmere 16 000 dedikerte mottakere vårt Nyhetsbrev.

Målgruppen barn og ungdom:

Barn- og familieforestillinger står for nærmere 35.000 besøkende i 2018 som utgjør ca. 19% av det totale besøkstallet. Sjangeren «Klassisk» er på topp, tett fulgt av «Pop/rock» Det ble gjennomført en U18-konserter med og for ungdom i 2018 og to egenproduksjoner som nevnt under. Alle tre gikk i underskudd dekket av Stiftelsen Drivhuset. Det er utfordrende å holde arrangement for barn/ungdom uten økonomisk støtte og det er besluttet å ikke kjøpe inn flere forestillinger – kun utleie. Vi har et tett samarbeid med Musikkfabrikken som startet med Kari Palari. I 2018 hadde vi «Labyrinter» og Trygve Kongshavn som egenproduksjon. Underskudd dekket av Stiftelsen Drivhuset. Vi deltar aktivt på Marked for musikk, Juba Juba festival og andre barnearrangement for å holde oss orientert for mulig booking.

ANTALL PUBLIKUM



Besøktall og antall arrangement

Det totale besøkstallet for 2018 var på 180 435 som er 6900 flere enn i 2017, men fortsatt noen mindre enn i rekordåret 2016. Totalt antall arrangement i begge saler var på 316 som er ny historisk rekord og 8 arrangement flere enn i rekordåret 2016. På grunn av historiske data og sammenligningsgrunnlag er ikke Foajescenen med i denne oversikten. Foajescenen hadde omtrent 30 arrangement/konserter i 2018. Som da kommer i tillegg til ovennevnte.

Skolesekk, barnehagesekk og spaserstokk – Foajescenen

Skole- og barnehagesekken gjennomføres stort sett av TSO og TTK med symfoniske konserter og sirkusforestillinger i skoletiden. Den Kulturelle spaserstokken hadde høy aktivitet på foajescenen i desember 2018

Foretrukket arena lokalt, nasjonalt og internasjonalt

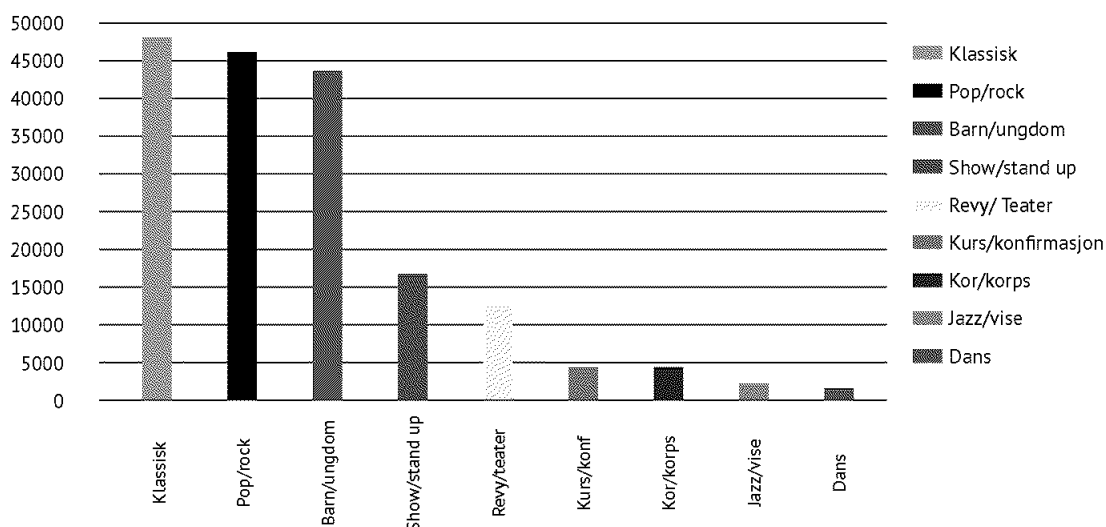
Olavshallen har høy grad av gjenkjøp/booking. Vi ser at mange arrangører kommer tilbake også etter å ha prøvd andre scener/arenaer i byen.

Anerkjent merkevare hos publikum og arrangører/management

I våre spørreundersøkelser til management/artister sier 95% at de ønsker å komme tilbake og vil anbefale oss til andre.

Merkevareundersøkelse vil bli gjennomført i løpet av 2019/20.

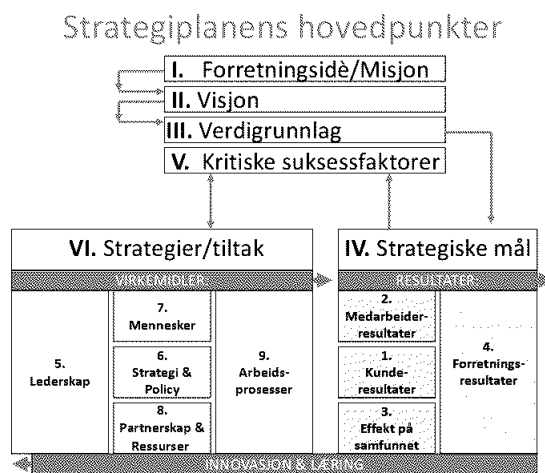
ANTALL PUBLIKUM PER KATEGORI



1.8.4 STRATEGIPLAN

Styret vedtok ny strategisk plan for Olavshallen AS for perioden 2018 – 2020. Strategien ble utarbeidet gjennom en omfattende prosess blant ansatte, ledelsen og styret.

Modellen som brukes heter European Foundation Quality Management (EFQM) og deles inn «Virkemiddel del» og «Resultat del». Modellen er selvevaluerende



Strategier og tiltak innenfor:

LEDERSKAP
 MENNESKER
 STRATEGI & POLICY
 PARTNERSKAP & RESSURSER
 ARBEIDSPROSESSER

Ansatte og ledelse har i fellesskap utarbeidet forslag til strategier for hver enkel av ovennevnte områder. Flere av strategiene er blitt prioritert og konkret gjennomført.

Strategiske mål for:

Medarbeiderresultater

- Arbeids- og organisasjonsundersøkelse

Kunderesultater

- Undersøkelser for publikum og management og merkevareundersøkelse

Effekt på samfunn

- Kwh - avfall - U18 – Kriminalomsorg – Miljøfyrtårn

Forretningsresultater

- Nøkkeltall pr avdeling



1.8.5 SELSKAPSSTRUKTUR

Styret har behandlet et forslag om fremtidig selskapsstruktur for alle våre tre selskaper. Vi håper å kunne konkludere vår fremtidige selskapsstruktur i løpet av 2019.

1.8.6 EIERSTRATEGI

Det ble i 2018 utviklet en ny Eierstrategi for Olavshallen i samarbeid mellom Rådmannens stab og Olavshallen sin administrasjon. Forslaget ble lagt fram til behandling i Bystyret i mars 2019, men ble ikke politisk godkjent i påvente av politisk behandling av saken om investeringsbehov Olavshallen AS har. I ny Eierskapsmelding står det følgende;

Kulturelle forventninger

- Breddt spekter av kulturelle arrangementer – oversikt over kategori
- Samarbeid med TSO
- Samarbeid med aktører for utvikling av OH som kulturarena
- Universal utforming av bygget
- Publikumsutvikling og markedsføring for imøtekomme konkurranse
- Målgruppen barn og ungdom

Kulturelle mål

- Besøkstall og antall arrangement
- Tilbud til barn og ungdom
- Spekter og bredde i programmet
- Skolesekk, barnehagesekk og spaserstokk
- Foretrukket arena lokalt, nasjonalt og internasjonalt.
- Anerkjent merkevare hos publikum og arrangører/management – undersøkelser

Finansielle forventninger

- Eieren forventer at selskapet utarbeider en fireårig økonomi- og handlingsplan. I tillegg utarbeides langsiktige investeringsplaner (minimum 10 års perspektiv) innen gitte satsningsområder. Investeringsplanen må være innenfor rammen av eierens forventninger til selskapets kapitalisering. Ved vurdering av større kapitalkrevende prosjekter må styret synliggjøre eventuelt kapitalbehov for eier med tilhørende finansieringsplan.
- Eieren forventer at selskapene har ambisjoner om å være blant de ledende i bransjen på kostnadseffektivitet.
- Alle investeringer/utviklingsmuligheter forutsettes å være basert på forretningsmessige/ kostnadseffektive prinsipper, slik at kapitalen prioriteres til de mest lønnsomme/kostnadseffektive prosjektene. Dette må balanseres mot de kulturpolitiske forventningene og målene for virksomheten.



- Eieren er åpen for at Olavshallen AS deltar i strukturelle prosesser (for eksempel oppkjøp, fusjoner, fisjoner og salg) innenfor virksomhetsområdet, men forutsetter at dette baseres på forretningsmessige prinsipper om avkastning og lønnsomhet. Alle planer om strukturelle endringer orienteres om på dialogmøter. Strukturelle endringer skal godkjennes av eier på generalforsamling.

For de kommunalt heleide selskaper gjelder et følg- eller forklar prinsipp. Det innebærer at kommunens reglementer som utgangspunkt skal gjøres gjeldende for selskapene, og styret må kunne forklare hvorfor de mener det er rasjonelt at reglementer ikke følges.

Finansielle mål

- Omsetningen i Olavshallen skal ha en vekst som er høyere enn KPI.
- Driften av Olavshallens samlede virksomhet (kultur og næring) må kaste nok av seg til å finansiere løpende vedlikehold og kapitalkostnader på nødvendige investeringer.
- Selskapet skal drive slik at det ivaretar drift og vedlikehold
- Dokumentasjon på at bygget vedlikeholdes

1.9 SAMEIET OLAVSKVARTALET 2018

Sameiet Olavskvartalet er en driftsorganisasjon som på vegne av 3 huseiere drifter og forvalter felles bygningsmasse som tak, fasade og glass i tillegg til tekniske installasjoner som VVS, EL, brannsikkerhet, energi, ventilasjon, avfallshåndtering, vakt og renhold.

Sameiet består av til sammen 6 seksjoner. Olavshallen AS eier 3 av seksjonene som tilsvarer omtrent 65% av bygningsmassen på 29.450 m². Midstar AB eier 2 seksjoner (hotelleiendom) og Indigo Invest AS som eier parkeringskjeller. Sameiet opererer med et styre bestående av huseiere der styrets leder er direktør i Olavshallen AS.

Sameiets styre har siden årsmøtet i mars vært slik sammensatt:

Bjørgvin Thorsteinsson	Olavshallen AS	Styreleder
Marc Henriksen	MidNor	Medlem
Øyvind Killi	Olavskvartalet AS	Medlem
Sten Mosand	Olavshallen AS	Vara for B. Thorsteinsson
Andreas Faanes (aug-des)	Clarion Hotell Grand Olav	Vara for Marc Henriksen
Elin Jegerstedt	Olavshallen AS	Vara for Øyvind Killi

Styrets arbeid har vært spesielt konsentrert om:

- Budsjetten og regnskap
- Løpende vedlikehold av bygget
- Brannberedskap og sikkerhet
- Arbeidsmiljø driftssentralen
- Energiforbruk





1.10 STYRETS VURDERING

Styret sier seg tilfreds med utviklingen i selskapet. Ny strategiplan har bidratt til flere forbedringsprosesser når det gjelder organisering, ledelse, arbeidsmiljø, tilbudet til publikum og kunder og markedsføring.

Flytting av administrasjonskontorene muliggjør utleie av gårdene våre nr. 44 og nr.46, og innebærer en fysisk samling av organisasjonen. Dette vurderer styret som en stor fordel, noe arbeids- og organisasjonsundersøkelsen i 2019 viser tydelig.


Inntektsgrunnlaget er betydelig forbedret de siste årene, samtidig som en har klart å holde faste kostander nede på et anstendig nivå. Strategisk og målrettet markedsføring både internt og eksternt, har resultert i høy etterspørsel og utnyttelse av våre arealer. Når det gjelder vedlikehold er situasjonen kritisk som vel kjent på flere områder. Det arbeides strukturert og systematisk med vedlikeholdsplaner for et 30 gammelt bygg som bærer preg av utslitthet og etterslep når det gjelder vedlikehold.

Videreutvikling av Olavshallen avhenger av at nødvendige politiske vedtak blir fattet. Styret finner det svært beklagelig at denne prosessen tar så lang tid. Olavshallen har nå vært «satt på vent» i mang år.

Styret vil gi ros til en sterk og kompetent ledergruppe som evner å videreutvikle organisasjonen og har visjoner for fremtiden samtidig som bedriften driftes i pluss.

Styret bekrefter med dette at forutsetning for framtidig drift er til stede.

Trondheim, 31.12.2018/ 07.05.2019


Turid Stenseth
Styreleder


Børre Lien


Svein Håvard Fiskvik


Sissel Mørreaunet


Johanne Storler


Andreas Bergslund


Nils Høidal


Bjørn Thorsteinsson
Direktør





2.0 KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS

Formål

Olavshallen AS kjøpte aksjene i "Kjøpesenteret Olavskvartalet AS" i mai 2016. Formålet med kjøpet var å få råderett over hele 1 etasjen og utvikle "kulturhuset" ytterligere med blant annet ny scene og flere strategiske leietakere. Lokalene er knyttet direkte/indirekte til driften av Olavshallen som kulturhus.

Virksomhetsområde

Kjøpesenteret Olavskvartalet AS er et datterselskap til Olavshallen AS og er en av seks seksjoner i bygget. Kjøpesenteret Olavskvartalet AS består av et utleieareal på over 2000m² tilegnet for næring og kultur. Fremtidens prosjekt blir å få etablert en Mathall / Street food marked i hele etasjen på en slik måte det gagnar Olavshallen som merkevare og gir positivt økonomisk bidrag til selskapet.

Styret i Kjøpesenteret Olavskvartalet har i 2018 hatt følgende sammensetning:

Styret i Olavshallen AS fungerer som styre for Kjøpesenteret Olavskvartalet AS. Kjøpesenterets Olavskvartalet er fast post på Olavshallen sine styremøter

Administrasjon

Kjøpesenteret Olavskvartalet AS har ingen egen administrasjon. Olavshallens ledergruppe fungerer som øverste driftsansvarlige i tett samarbeid med Driftsleder i Sameiet Olavskvartalet. Arealene blir driftet helhetlig som en og samme enhet med felles mål og strategi. Selv om selskapene formelt er mor og datter med hvert sitt regnskap, blir Olavshallens samlede personressurser benyttet på best mulig måte for å ivareta Olavshallen sin merkevareposisjon overfor besøkende, publikum, leietakere og artister/management.

Økonomi

Kjøpet av aksjene i Kjøpesenteret Olavskvartalet AS ble fullfinansiert med lån på 23 millioner som Olavshallen AS tok i Sparebanken Midt Norge.

Leieinntektene i 2018 var kr. 972 533. Resultatet var på kr. - 524 541 ved års slutt.

Olavshallen AS har i 2018 gitt datterselskapet lån på 6 millioner for å bygge ny scene, offentlige toaletter, administrasjonskontorer, møterom og oppgradert korridor. Arbeidet ble slutført i mai 2018. Videre har selskapet imøtekommet Cinemateket når det gjelder brannsikringsmessige fysiske tilpasninger. Investeringen betales ned av Cinemateket gjennom høyere leie.

Strategiske tiltak fremover

Utvikle Mathall/Street food marked som er økonomisk bærekraftig etter 2-3 års drift.

Målet skal være at Kjøpesenteret Olavskvartalet er økonomisk bærekraftig og uavhengig av økonomiske midler fra morsselskapet Olavshallen AS.



Styrets vurdering

Styret mener det var en riktig beslutning av Olavshallen AS å kjøpe aksjene i Kjøpesenteret Olavskvartalet AS. Områdene i første etasje har gitt bedre forutsetninger for Olavshallen sin utvikling som regionens kulturelle storstue, og som gir et potensial for økte inntekter.

Styret har forståelse for at det vil ta noen år før alle lokaler er leid ut slik at etasjen samspiller optimalt med resten av huset når det gjelder kulturell aktivitet, attraktivitet og utleieutnyttelse. Det er helt vesentlig for styret at driften av selskapet må være økonomisk bærekraftig og evne å betjene både lån og driftskostnader i fremtiden.

Styret bekrefter med dette at forutsetning for framtidig drift er til stede.

Trondheim, 31.12.2018/ 07.05.2019


Turid Stenseth
Styreleder


Børre Lien


Svein Håvard Flakvik


Sissel Mørreaunet


Johanne Storå


Andreas Bergslund


Nils Heldal





3.0 STIFTELSEN DRIVHUSET

Formål

Stiftelsen DrivHuset ble opprettet i 1991, med midler fra 15 næringslivsbedrifter, med målsetting å fremme midtnorsk musikk- og kulturliv gjennom utadrettet virksomhet i form av arrangementer så vel med etablerte, profesjonelle kunstnere som med lovende talenter.

Stiftelsen vil videre søke å utdele stipendier til personer som er knyttet til musikkbasert kultur, i den hensikt å stimulere til personlig utvikling og fremgang. Stiftelsen har ikke økonomisk vinning som formål.

Virksomhetsområde

Stiftelsen DrivHuset er et produksjonsselskap for Olavshallens egne arrangementer. Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

Styret i Stiftelsen DrivHuset har i 2018 hatt følgende sammensetning:

Turid Stenseth	styreleder (OH)	varamedlem er Bente Andersen
Åge Halvorsen	nestleder (OH)	varamedlem er Børre Lien

Styret og dets varamedlemmer består av to kvinner og to menn. Roald Birkelund har møtt regelmessig som observatør for Trondheim kommune. Styret har hatt gjennomgående møtevirksomhet sammen med styret for Olavshallen AS.

Administrasjon

Stiftelsen DrivHuset har ikke egen administrasjon. Olavshallens administrasjon fungerer som sekretariat, og felles målsetting for de to selskapene er å utnytte Olavshallens samlede ressurser best mulig og ivareta våre kulturpolitiske forpliktelser overfor publikum.

DrivHusets arrangementer

De aller fleste egenproduksjoner er avhengig av støtte og risikokapital. Spesielt etterspurte artister og kvalitetsproduksjoner må subsidieres betydelig for å kunne realiseres i vårt marked. Drivhuset har i 2018 hatt ni forestillinger, de aller fleste for barn og unge. Disse gikk til sammen gikk med et underskudd på kr. 133 062 og trakk tilsammen 3 527 publikummere.

Økonomi

Virksomheten resulterte i 2018 i et underskudd på kr. 113 910, som fordeles etter vedtektenes fordelingsnøkkel. Grunnkapitalen er pr. 31.12.18 kr. 1 249 056.

Arrangementsbidrag

Stiftelsen har ved utgangen av året kr. 24.077 til disposisjon i arrangementsbidrag, som tildeles produksjoner innen dans/ballett, familieproduksjoner og det lokale kulturliv etter adm. vurdering.



Kulturstipend

Det er ikke delt ut kulturstipend i 2018.

Samarbeid med næringslivet

Med bakgrunn i usikre konjunkturer for store deler av næringslivet, var sponsormarkedet ved inngangen til 2018 lite åpent for samarbeidskontrakter.

Styrets vurdering

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

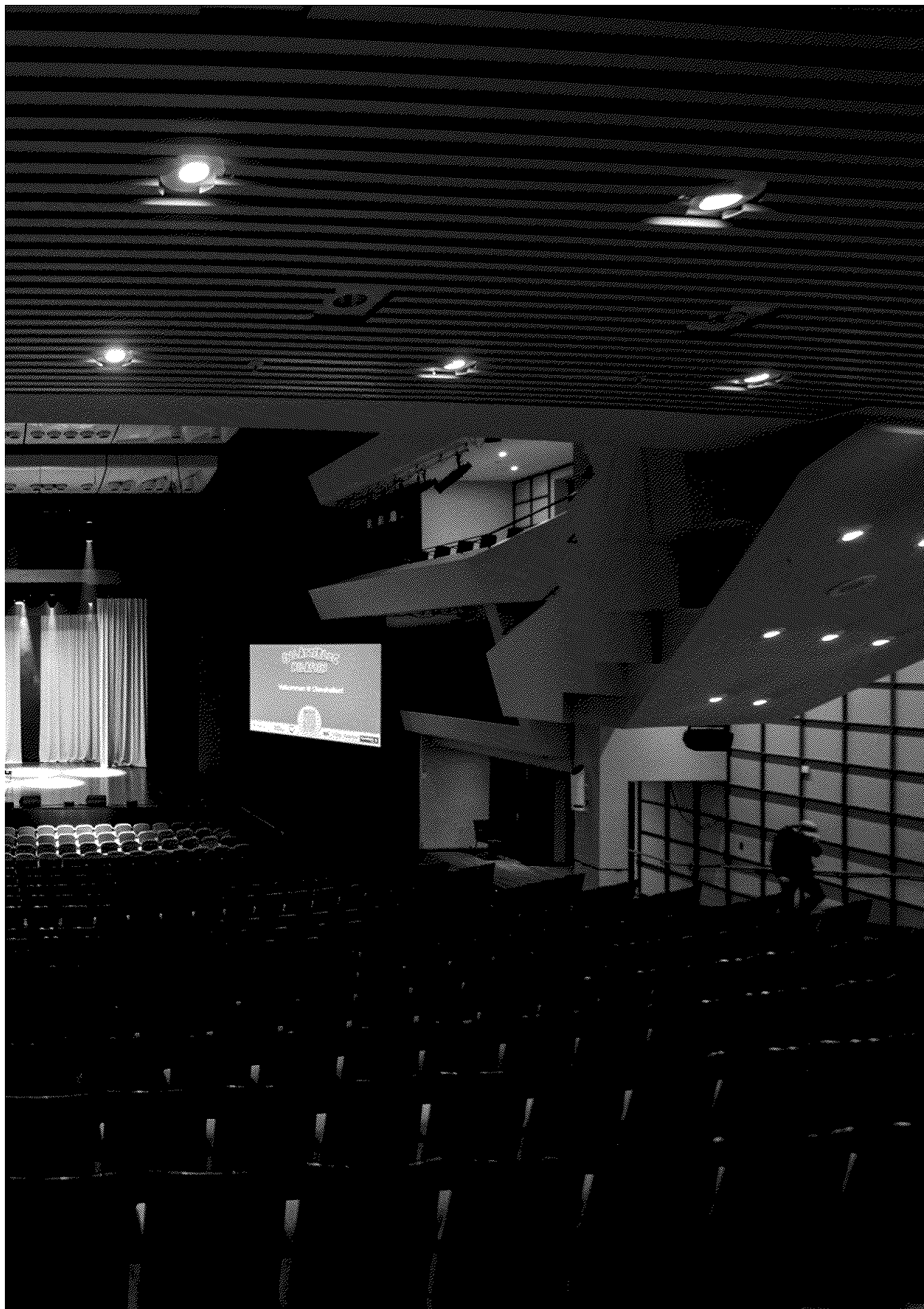
I forhold til at Stiftelsen DrivHuset ikke har hatt nok risikokapital til å kjøpe eller produsere flere egne arrangementer de siste årene, konstaterer styret at Stiftelsen DrivHuset nå i liten grad vil kunne oppfylle sitt formål uten tilførsel av midler og/eller endring av vedtektene. Det er styrets vurdering at Stiftelsen Drivhuset ikke har en formålstjenlig funksjon med nåværende ressursramme.

Trondheim, 31.12.2018 / 07.05.2019


Turid Stofseth
Styreløder


Dørre Lien







4.0 RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

4.1 RESULTATREGNSKAP & BALANSE FOR OLAVSHALLEN AS

	RESULTATREGNSKAP	2018	2017
Noter	DRIFTSINNEKTER		
	Salgsinntekter av tjenester	3 184 114	2 956 364
	Leieinntekter	29 582 150	28 950 680
	Andre driftsinntekter	4 888 800	4 134 868
	Sum driftsinntekter	37 655 064	36 041 912
	DRIFTSKOSTNADER		
	Varekostnad	1 570 011	1 559 160
2,3	Lønn og sosiale kostnader	16 483 938	17 150 551
2,7	Annen driftskostnad	17 101 483	14 939 434
4	Ordinære avskrivninger	2 101 297	1 842 133
	Sum driftskostnader	37 256 729	35 491 278
	Driftsresultat	398 335	550 634
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekter	504 551	418 989
10,11	Rentekostnader	-706 192	-700 835
	Sum finansposter	-201 641	-281 846
	Ordinært resultat før skatt	196 694	268 788
13	Betalbar skatt	42 029	16 760
	ÅRSRESULTAT	154 665	252 028
	Overføringer:		
6	Annen egenkapital	154 665	252 028




2018 – ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP


	BALANSE	31.12.18	31.12.17
Noter	EIENDELER		
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
4	Bygninger	1	1
4	Inventar, utstyr	18 576 083	18 775 978
	Sum varige driftsmidler	18 576 084	18 775 979
	Finansielle driftsmidler		
10	Aksjer i datterselskap	24 277 803	24 277 803
	Lån til datterselskap	5 837 208	
	Sum finansielle driftsmidler	30 115 011	24 277 803
	Sum anleggsmidler	48 691 095	43 053 782
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Varelager	122 129	91 167
8	Kundefordringer	4 701 350	1 643 515
14	Andre kortsiktige fordringer	99 979	2 893
	Sum fordringer	4 923 458	1 737 575
9	Bankinnskudd og kontanter	33 009 695	29 543 198
	Sum omløpsmidler	37 933 153	31 280 773
	SUM EIENDELER	86 624 248	74 334 555





EGENKAPITAL OG GJELD		31.12.18	31.12.17
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
5	Aksjekapital (2000 aksjer à kr. 1000)	2 000 000	2 000 000
Opptjent egenkapital			
1,6	Annen egenkapital	21 507 840	21 353 174
Sum egenkapital		23 507 840	23 353 174
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
7	Drifts- og vedlikeholdsfond	7 724 810	7 724 810
	Sum avsetning og forpliktelser	7 724 810	7 724 810
Langsiktig gjeld			
10,11,12	Ansvarlig lån til konsernselskap	21 908 212	22 888 212
Kortsiktig gjeld			
	Leverandørgjeld	2 183 020	1 766 707
13	Betalbar skatt	42 029	16 760
	Skyldige offentlige avgifter	1 599 676	1 580 700
14	Annen kortsiktig gjeld	29 658 661	17 004 192
	Sum kortsiktig gjeld	33 483 386	20 368 359
Sum gjeld		63 116 408	50 981 381
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		86 624 248	74 334 555


Trondheim, 31.12.2018/ 07.05.2019



Turid Stevseth
Styreleder



Børre Lien

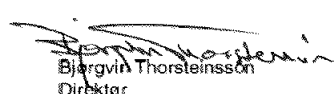

Sissel Mørreaunet


Andreas Bergsgård


Nils Helset


Johanne Støfer


Svein Håvard Fiskvik


Bjørgvin Thorsteinsson
Direktør



4.2 NOTER TIL REGNSKAPET 2018

1. Regnskapsprinsipper og virkninger av prinsippendringer.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Pensjonsforpliktelsen balanseføres ikke.

Inntektsføring ved levering av varer skjer ved leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Eiendeler knyttet til virksomhetens ordinære driftsaktiviteter er klassifisert som omløpsmidler. Den samme regelen gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til de ordinære driftsaktiviteter er klassifisert som omløpsmidler/ kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives over levetiden.

Kundefordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Øvrige fordringer er oppført til pålydende.

Olavshallen AS er et skattefritt aksjeselskap, bortsett fra en andel av leieinntekter til ikke kulturelle formål.

De verdier som ble ført inn i balansen vedrørende bygget og lån til Trondheim kommune er med virkning fra 1.1.2000 reversert slik at byggets verdi og restlån er utlignet, og byggets verdi er satt til kr. 1.

Kapitalkostnader innbetalt til Trondheim kommune i tidsrommet 1995-2000, er i sin helhet tilbakebetalt og ført i balansen som drifts- og vedlikeholdsfond.



2. Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2018	2017
Lønninger	11 173 913	11 823 168
Arbeidsgiveravgift	2 042 363	2 116 903
Pensjonskostnader	1 926 227	1 843 185
Andre lønnskostnader	1 341 435	1 367 295
Sum lønnskostnader	16 483 938	17 150 551

Gjennomsnittlig årsverk	17,9
-------------------------	------

Godtgjørelser:	Direktør 2018	Styret
Lønn	1 078 274	319 680
Annen godtgjørelse	12 678	
Arbeidsgivers andel av pensjonspremie	97 410	

Det ytes ikke lån til noen av de ansatte.

Pensjonsforpliktelsene for samtlige ansatte er dekket gjennom Trondheim kommunale Pensjonskasse. De ansatte betaler 2 % i pensjonsinnskudd, mens arbeidsgiverens andel av pensjonspremien har i 2018 utgjort 9,10 % av brutto lønn. I tillegg er utgiftsført reguleringspremie og andel av AFP-pensjoner til årskullene 62 til 66 år med kr. 892 831.

Revisor

Honorar til revisor:

- Revisjon kr. 80 000 eks mva
- Attestasjon kr. 2 500 eks.mva
- Bistand utarbeidelse skattemelding kr.16 500 eks. mva
- Annen bistand kr. 236 288 eks. mva

3. Pensjonskostnader, -midler og –forpliktelser.

Selskapet har pensjonsforsikring i Trondheim kommunale Pensjonskasse for sine ansatte og har derfor ikke krav om tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 49 aktive personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Trondheim kommunale Pensjonskasse.



4. Varige driftsmidler

	Inventar, teknisk utstyr	Bygninger
Anskaffelseskost 1.1.18	44 829 352	230 000 000
Tilgang 2018	1 901 403	
Avgang 2018		
Anskaffelseskost 31.12.18	46 730 755	230 000 000
Samlede ordinære av- og nedskrivninger pr. 31.12	28 154 673	229 999 999
Balanseført verdi pr. 31.12.18	18 576 082	1
Årets ordinære avskrivninger	2 101 297	
Prosentstans	3,3%-33,3%	0

Inventar og teknisk utstyr avskrives lineært over driftsmidlets antatte levetid.
Vedrørende bygget, vises til note 1.

Investering/ salg av driftsmidler siste 5 år.

	2014	2015	2016	2017	2018
Investeringer	2 578 613	3 375 414	3 104 990	8 384 892	1 901 403
Salg	0	0	0	0	0

5. Antall aksjer, aksjeeiere.

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 2 000 aksjer à kr. 1 000,-.
Trondheim kommune eier 100 % av selskapets aksjer.

6. Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.17	2 000 000	21 353 174	23 353 174
Årets resultat		154 666	154 666
Pr. 31.12.18	2 000 000	21 507 840	23 507 840

7. Avsetning og forpliktelser

Drifts- og vedlikeholdsfond

Pr. 31.12.17	7 724 810
Brukt i året	
Pr. 31.12.18	7 724 810

8. Kundefordringer.

Fordringene er vurdert til pålydende, minus avsetning til tap på krav kr. 2 768.

9. Bankinnskudd og kontanter.

I posten inngår bundne skattetreks midler med kr. 754 023.



10. Langsiktige investeringer i andre selskaper.

Datterselskap: Kjøpesenteret Olavskvartalet AS, Kjøpmannsgata 44, 7010 Trondheim

Eierandel/stemmeandel	100/100
Egenkapital siste år - 100 %	
Resultat siste år - 100 %	

Det er ytet lån til Kjøpesenteret Olavskvartalet AS.

Saldo 31.12.18 er kr. 5 837 208.

Lånet forrentes med 3 %. I 2018 er det betalt renter med kr. 142 704.

Olavshallen AS leier administrasjonslokaler fra Kjøpesenteret Olavskvartalet AS. Årlig leiekostnad er kr. 249 600. Leiekostnad i 2018 er kr. 227 408.

I tillegg har det vært transaksjon med Kjøpesenteret Olavskvartalet AS, forretningsførsel kr. 80 000,-.

11. Panstillelser og garantier mv.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 908 212	22 888 212
Sum	21 908 212	22 888 212

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2018	2017
Bygninger, inventar og utstyr	18 576 460	18 775 978
Fordringer	4 701 350	1 643 515
Sum	20 277 810	20 419 493

I tillegg er eiendommen til datterselskapet Kjøpesenteret Olavskvartalet AS stillet som sikkerhet for lånet. Bokført verdi kr. 7 155 881,-.

12. Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år	5 614 008	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	16 100 000	17 020 000

13. Skatt

Selskapet er fra 1. januar 2017 skattepliktig for utleie av lokaler til ikke-kulturelle formål.

	2018	2017
Skattemessig resultat	182 736	69 833
23 %/ 24 % betalbar skatt	42 029	16 760

Da den skattepliktige delen av virksomheten er uvesentlig er det ikke beregnet utsatt skatt.

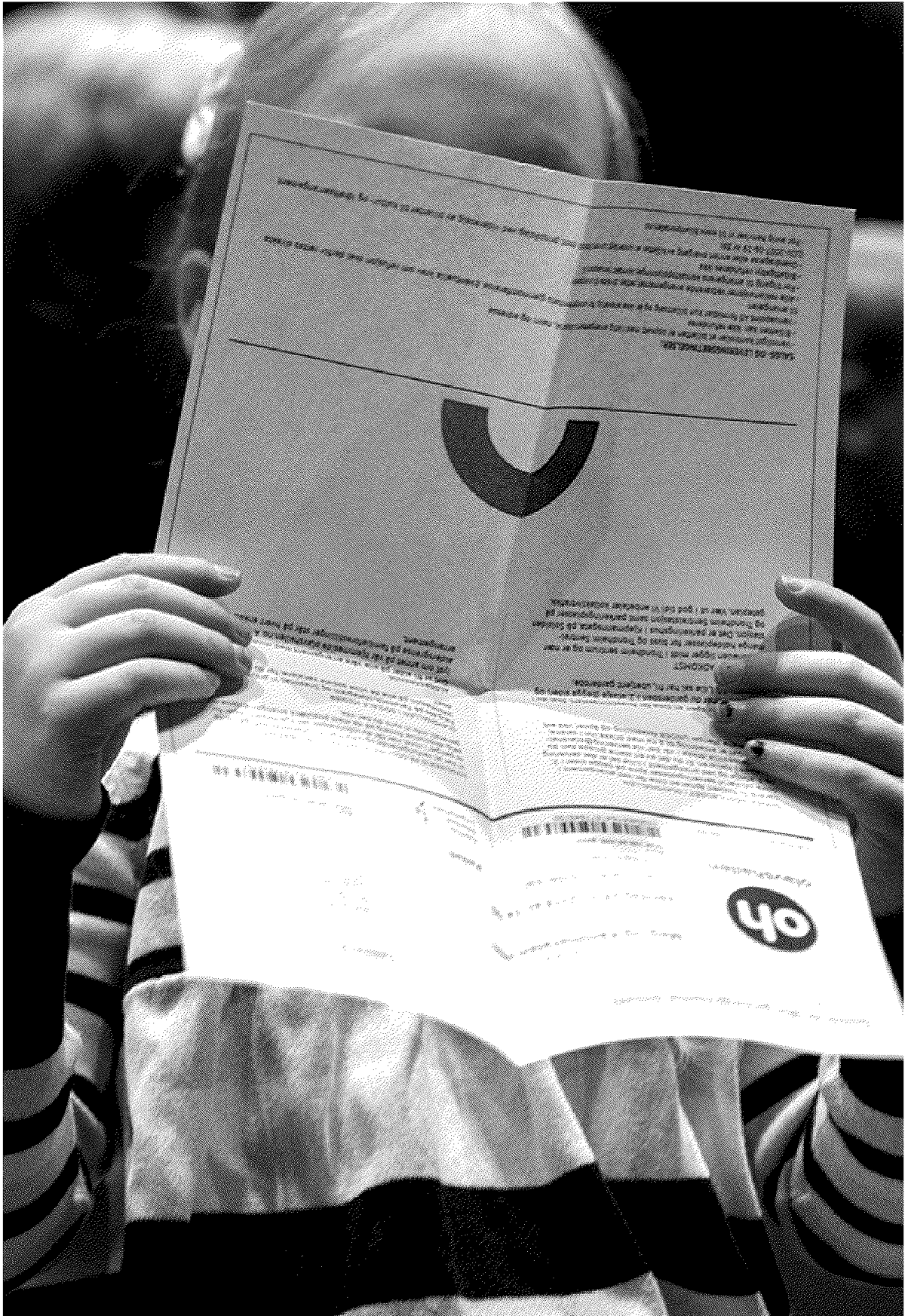
14. Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Sign on fee	2 480 000	2 840 000
Tilskudd scenetrek	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	17 178 661	17 004 192
Sum annen kortsiktig gjeld	29 658 661	19 844 192

Tilskudd til scenetrek

Tilskudd gitt av Trondheim kommune til delfinansiering av nye motoriserte scenetrek.

Det er beregnet en total kostnad på mellom 25 og 30 mill, og arbeidet planlegges utført i 2020.





BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olavshallen AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Olavshallen AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 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.

Annem informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 8. mai 2019

BDO AS

Gunhild Kveine

statsautorisert revisor



4.3 KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS

	RESULTATREGNSKAP	2018	2017	
Noter	DRIFTSINNEKTER			
	Salgsinntekt	972 533	1 772 759	
	Sum driftsinntekter	972 533	1 772 759	
	DRIFTSKOSTNADER			
	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	295 719	185 988	
3	1	Annen driftskostnad	1 234 780	1 264 349
	Sum driftskostnader	1 530 499	1 450 337	
	Driftsresultat	-557 966	322 422	
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
	Annen renteinntekt	15 204	8 139	
	Rentekostnader	-142 704		
	Resultat av finansposter	-127 500	8 139	
	Ordinært resultat før skattekostnad	-685 466	330 561	
2	Skattekostnad på ordinært resultat	-160 925	69 211	
	ARSRESULTAT	-524 541	261 350	
	Overføringer:			
	Avsatt til annen egenkapital	-524 541	261 350	
5	Sum overføringer	-524 541	261 350	







2018 - ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP




BALANSE PR. 31.12		2018	2017
Noter	EIENDELER		
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
3	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11 678 256	7 155 881
3	Inventar og utstyr	47 000	
	Sum varige driftsmidler	11 725 256	7 155 881
	Sum anleggsmidler	11 725 256	7 155 881
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
4	Kundefordringer	50 750	134 614
	Andre kortsiktige fordringer	7 134	200 589
	Sum fordringer	57 884	335 203
	Bankinskudd og kontanter	2 100 494	2 214 831
	Sum omløpsmidler	2 158 378	2 550 034
	SUM EIENDELER	13 883 634	9 705 915



Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2018	2017
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
5,6	Aksjekapital	1 076 000	1 076 000
5	Overkurs	2 411 010	2 411 010
	<u>Sum innskutt egenkapital</u>	<u>3 487 010</u>	<u>3 487 010</u>
	Opptjent egenkapital		
5	Annen egenkapital	4 253 358	4 777 899
	<u>Sum egenkapital</u>	<u>7 740 368</u>	<u>8 264 909</u>
	Gjeld		
	Avsetning og forpliktelser		
2	Utsatt skatt	71 907	232 832
	<u>Sum avsetning og forpliktelser</u>	<u>71 907</u>	<u>232 832</u>
	Langsiktig gjeld		
7	Olavshallen AS	5 837 208	
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	114 892	1 133 001
2	Betalbar skatt	0	75 173
	Skyldig offentlige avgifter	17 426	
	Annen kortsiktig gjeld	101 832	
	<u>Sum kortsiktig gjeld</u>	<u>234 150</u>	<u>1 208 174</u>
	<u>Sum gjeld</u>	<u>6 143 266</u>	<u>1 441 006</u>
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	13 883 634	9 705 915

Trondheim, 31.12.2018/ 07.05.2019





 Turid Sænseth Børre Liørn Nils Harald Johanne Stora
 Styreleder




 Andreas Bergsjø Sissel Mørreaunet Svein Håvard Fiskvik



4.4 NOTER TIL REGNSKAPET 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Leieinntekter

Husleieinntekter inntektsføres når de anses å være opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

**Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm**

Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2018, eller gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styremedlemmer eller noen av de nevntes nærstående.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr. 44 608,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	23 000
Andre tjenester	21 608
Sum honorar til revisor	44 608

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	75 173
Endring i utsatt skatt	-160 925	-5 962
Skattekostnad ordinært resultat	-160 925	69 211
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-685 465	330 561
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-166 400	-17 341
Skattepliktig inntekt	-851 865	313 220
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	75 173
Sum betalbar skatt i balansen	0	75 173

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	1 178 716	1 012 316	-166 400
Sum	1 178 716	1 012 316	-166 400
Akkumulert fremførbart underskudd	-851 865	0	851 865
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	326 851	1 012 316	685 465
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	71 907	232 833	160 926

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	10 499 153		10 499 453
Tilgang	4 815 255	49 538	4 864 793
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	15 314 708	49 538	15 364 246
Akk. Av-/nedskrivninger 31.12	-3 636 452	-2 538	-3 638 990
Balanseført verdi 31.12	11 678 256	47 000	11 725 256
Årets avskrivninger	293 181	2 537	295 718



2018 – ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Avskrivningssats	2 %- 10 %	10 %
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	10 - 50 år	10 år

Note 4 Kundefordringer

	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	50 750	134 614
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	50 750	134 614

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 01.01	1 076 000	2 411 010	4 777 899	8 264 909
Årets resultat			-524 540	-524 540
Pr. 31.12	1 076 000	2 411 010	4 253 358	7 740 368

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 076	1 000	1 076 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Olavshallen AS	1 076	100 %
Sum	1 076	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 7 Pantstillelser

Selskapet har ikke gjeld sikret med pant i selskapets eiendeler, men selskapets bygning er stillet som sikkerhet for gjeld i kredittinstitusjon i morselskapet på kr 21 908 212.

Bokført verdi på bygningen stillet som sikkerhet er kr 11 194 960.

Lån til Olavshallen AS er et ansvarlig lån mellom mor og datter selskap i konsern.

Långiverens krav mot Låntakeren har prioritet etter alle andre krav mot Låntakeren.

Lånet ble opptatt 1.5.2018 og skal tilbakebetales i sin helhet innen 1.5.2038.



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kjøpesenteret Olavskvartalet AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjøpesenteret Olavskvartalet AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 8. mai 2019

BDO AS

Gunhild Kveine

statsautorisert revisor



4.5 STIFTELSEN DRIVHUSET

Noter	RESULTATREGNSKAP	2018	2017
	DRIFTSINNTEKTER		
	Billettinntekter	1 454 805	330 275
	Medlemskontingenter		20 000
	Markedsføringsrettigheter		10 000
	Sum driftsinntekter	1 454 805	360 275
	DRIFTSKOSTNADER		
	Utgifter arrangementer	1 587 867	448 780
	Billett kjøp medlemmer	1 000	11 570
3	Administrasjonskostnader	14 328	14 015
	Sum driftskostnader	1 603 195	474 365
	DRIFTSRESULTAT	-148 390	-114 090
	FINANSINNTEKTER		
	Renteinntekter	34 480	30 317
	ARSRESULTAT	-113 910	-83 773
	Disponering/ dekning:		
4	Til grunnfond avkastning grunnkapital	21 102	16 984
4	Til grunnfond 25 %		
4	Til driftsfond 50 %	-135 012	-100 757
4	Til stipendiefond 25 %		
	Sum resultat	-113 910	-83 773



2018 – ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Noter	BALANSE PR. 31.12	2018	2017
	EIENDELER		
	Omløpsmidler		
	Konter og bankinnskudd	2 113 308	2 100 660
	SUM EIENDELER	2 113 308	2 100 660
	EGENKAPITAL OG GJELD		
4	Egenkapital		
	Grunnfond 1.1	1 227 954	1 210 972
	Avkastning av grunnkapitalen	21 102	16 982
	Tillagt av årets overskudd		
	Urørlig kapital 31.12	1 249 056	1 227 954
	Driftsfond 1.1	205 354	306 111
	Tillagt av årets resultat	-135 011	-100 757
	Driftsfond 31.12	70 343	205 354
	Stipendiefond 1.1	449 734	449 734
	Utdelt i året		
	Tillagt av årets overskudd		
	Stipendiefond 31.12	449 734	449 734
	Total egenkapital 31.12	1 769 133	1 883 042
	Kortsiktig gjeld		
	Gjeld til Olavshallen A/S	280 917	133 543
	Leverandørgjeld	39 181	
	Arrangementsbidrag	24 077	84 077
	Sum kortsiktig gjeld	344 175	217 620
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 113 308	2 100 662

Trondheim, 31.12.2018/ 07.05.2019


Turid Stenseth
Styreleder


Berre Lien


Bjørnvin Thorsteinsson
Direktør

OLAVSHALLEN AS, STIFTELSEN DRIVHUSET OG KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS

51





4.6 NOTER TIL REGNSKAPET 2018

1. Eierforhold, virksomhetsområde.

Stiftelsen DrivHuset er et produksjonsselskap for Olavshallens egne arrangementer.

2. Regnskapsprinsipper og virkninger av prinsippendringer.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Eiendeler knyttet til virksomhetens ordinære driftsaktiviteter er klassifisert som omløpsmidler. Den samme regelen gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til de ordinære driftsaktiviteter er klassifisert som omløpsmidler/ kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

3. Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, men administreres av Olavshallens ansatte, og det er således ikke krav om tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til Olavshallens administrasjon, og det ytes ikke lån.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr. 7 500 eks. mva.

4. Egenkapital.

	Grunnfond	Driftsfond	Stipendiefond	Sum
Pr. 31.12.17	1 227 954	205 354	449 734	1 883 042
Avkastning grunnkapital	21 102			21 102
Tilført av årets resultat		-135 011		-135 011
Pr. 31.12.18	1 249 056	70 343	449 734	1 769 133



BDO AS
Kløbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Stiftelsen Drivhuset

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert stiftelsen Stiftelsen Drivhuset' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 stiftelsens 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 stiftelsen 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 stiftelsens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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 stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Konklusjon om forvaltning

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 stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Trondheim, 8. mai 2019

BDO AS

Gunhild Kveine

statsautorisert revisor



Olavshallen AS, Kjøpmannsgata 44, 7011 Trondheim
Postboks 611, 7406 Trondheim | Foretaksregisteret 951615390 MVA
Billettuka: 73 99 40 50 | Administrasjon: 73 99 40 00
olavshallen.no | oh@olavshallen.no