



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	981 497 090
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STIFTSSTADEN AS
Forretningsadresse:	Beddingen 8 7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	1 110 412	1 260 528
Annen driftsinntekt	1,2	1 246 178	1 449 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 356 590</b>	<b>2 710 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			81
Lønnskostnad	3	5 351 489	6 106 749
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	82 933	122 923
Annen driftskostnad	3	3 912 118	4 364 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 346 540</b>	<b>10 594 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 989 950</b>	<b>-7 883 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	78 959 095	3 837 459
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 668 963	2 500 171
Annen renteinntekt		3 448 084	4 710 205
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 076 142</b>	<b>11 047 835</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 946 118	8 789
Annen rentekostnad		3 826 505	3 979 744
Annen finanskostnad		34 038	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 806 661</b>	<b>3 988 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>78 269 481</b>	<b>7 059 302</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>71 279 531</b>	<b>-824 686</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-511 952	-180 090
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>71 791 483</b>	<b>-644 596</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>71 791 483</b>	<b>-644 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	71 791 483	-644 596



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		71 791 483	-644 596



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13	1 090 487	1 624 003
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 090 487</b>	<b>1 624 003</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	2	158 979	184 406
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>158 979</b>	<b>184 406</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		240 741 419	524 102 731
Lån til foretak i samme konsern	7	50 580 438	62 936 331
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>291 321 857</b>	<b>587 039 062</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>292 571 323</b>	<b>588 847 471</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	1 224 714	1 242 134
Andre fordringer	6	160 535 874	4 088 919
<b>Sum fordringer</b>		<b>161 760 588</b>	<b>5 331 053</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	7 376 489	262 539
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 376 489</b>	<b>262 539</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>169 137 077</b>	<b>5 593 592</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>461 708 400</b>	<b>594 441 063</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	2 239 308	2 239 308
Overkurs	8	174 567 588	174 567 588
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 806 896</b>	<b>176 806 896</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	97 384 511	243 886 372
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>97 384 511</b>	<b>243 886 372</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>274 191 407</b>	<b>420 693 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	9 869 527	5 977 893
Langsiktig konserngjeld		149 679 659	224 516
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>159 549 186</b>	<b>6 202 409</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>159 549 186</b>	<b>6 202 409</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	11 529 147	4 970 281
Leverandørgjeld		124 369	210 383
Skyldige offentlige avgifter		486 959	465 066
Annen kortsiktig gjeld		15 827 332	161 899 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 967 807</b>	<b>167 545 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 516 993</b>	<b>173 747 798</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>461 708 400</b>	<b>594 441 066</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	9 908 425	36 895 189
Annen driftsinntekt	1	168 363 892	4 840 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>178 272 317</b>	<b>41 735 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	8 962 596	10 245 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	187 101	497 221
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	1 048 425	615 250
Annen driftskostnad	3	9 242 513	16 954 043
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 440 635</b>	<b>28 312 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>158 831 682</b>	<b>13 423 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	1 079 217	4 389 165
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		712 691	205 755
Annen renteinntekt		11 935 205	6 904 607
Annen finansinntekt	6	158 099 507	15 042 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>171 826 620</b>	<b>26 541 728</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 467 786	800 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			8 789
Annen rentekostnad		17 170 613	23 665 129
Annen finanskostnad		2 190 322	270 550
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 828 721</b>	<b>24 744 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>150 997 899</b>	<b>1 797 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>309 829 581</b>	<b>15 220 596</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 505 148	-387 737
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>311 334 729</b>	<b>15 608 333</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 334 729</b>	<b>15 608 333</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Minoritetsinteresser	8	1 182 782	-426 438
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>310 151 947</b>	<b>16 034 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	311 334 729	16 034 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 334 729</b>	<b>16 034 771</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	1		4 628 425
Utsatt skattefordel	8	1 877 251	5 131 568
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 877 251</b>	<b>9 759 993</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	137 751 937	445 826 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	418 159	1 192 788
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>138 170 096</b>	<b>447 019 259</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	19 397 390	6 465 306
Investeringer i tilknyttet selskap	3	44 596 043	89 727 004
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	46 732 121	37 493 266
Investeringer i aksjer og andeler	4	80 313 237	46 899 128
Andre fordringer	6	3 271 845	13 362 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>194 310 636</b>	<b>193 947 193</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>334 357 983</b>	<b>650 726 445</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	6 032 602	6 182 520
<b>Sum varer</b>		<b>6 032 602</b>	<b>6 182 520</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	2 391 447	2 164 940
Andre fordringer	6	26 366 920	9 167 078
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 758 367</b>	<b>11 332 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	10 825 766	14 291 762
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 825 766</b>	<b>14 291 762</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		45 616 735	31 806 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>379 974 718</b>	<b>682 532 745</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,13	2 239 308	2 239 308
Overkurs	8	68 786 229	68 786 229
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 025 537</b>	<b>71 025 537</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	142 827 230	62 570 508
Minoritetsinteresser	8	16 326 165	29 045 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>159 153 395</b>	<b>91 615 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>230 178 932</b>	<b>162 641 291</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	124 333 101	395 070 558
Langsiktig konserngjeld			224 516
Øvrig langsiktig gjeld		1 005 604	9 717 323
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>125 338 705</b>	<b>405 012 397</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>125 338 705</b>	<b>405 012 397</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 981 584	91 203 881
Leverandørgjeld		1 487 866	2 379 969
Skyldige offentlige avgifter		763 631	907 117
Annen kortsiktig gjeld		17 224 001	20 388 092
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 457 082</b>	<b>114 879 059</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		149 795 787	519 891 456
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>379 974 719</b>	<b>682 532 747</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stiftsstadens AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftsstadens AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Knut Nyerrød  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: NUMMC-LVJTE-EBSE-ECICN-Q2NU4-PK450



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Knut Nyerrød

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-07 06:59:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NUMMC-LVJTE-EB5E-ECICN-Q2NU4-PK450

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**STIFTSSTADEN AS**

## Årsrapport for 2022

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Årsberetning 2022

### for STIFTSSTADEN AS - Konsern (994 609 254)

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Stiftsstaden AS (Stiftsstaden- konsernet) virksomhetsområde er eiendom med hovedvekt på boligutleie, prosjektutvikling av nye bolig- og næringsprosjekter og investeringer i næringsbygg eller virksomheter relatert til dette.

Bedriften er lokalisert i Oslo kommune, og har gjennom datterselskaper omfattende virksomheter og kontorer i Oslo, Bergen og Trondheim.

#### Årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.2022 var på NOK 274 mill, mot 421 mill ved utgangen av 2021. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 230 mill mot 163 mill i 2021.

Konsernets omsetning for 2022 var NOK 178 mill, mot 42 mill i 2021.

Likviditeten gjennom året har vært tilfredsstillende.

Årsresultat før skatt i konsernet er på NOK 309 mill for 2022, mot NOK 15 mill i 2021. Økningen skyldes hovedsakelig realisasjon av latente merverdier gjennom salg av en eiendomsportefølje i Trondheim, samt ved salg av deleid eiendom i Berlin.

Konsernets utleie av hus, leiligheter og hybler til private representerer en lav risiko på inntektssiden.

Prosjektselskapet har et betydelig inntjeningspotensial med lav kapitalbinding. Investeringselskapet gjør investeringer på kort og mellomlang tidshorison.

Det fremlagte resultat og balanse med tilhørende noter gir etter styrets oppfatning tilfredsstillende uttrykk for årsresultatet for 2022 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2022.

Konsernets kontantstrøm fra drift viser NOK 185 mill mot ett driftsresultat på NOK 158 mill. Dette skyldes i hovedsak endringer i fordringer og gjeld. Morselskapets kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK 376 mill mot ett driftsresultat på NOK -7 mill. Bakgrunnen for disse gjelder utbytter.

1 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## Redegjørelse for foretakets utsikter

Styret vurderer at konsernet vedlikeholder porteføljen godt, men er fortløpende opptatt av å vurdere mulighetene for å videreutvikle omfanget av utleie gjennom kjøp av eiendommer og eller selskaper. Men konsernet er også inne i en fase hvor man realiserer enkelt eiendommer. Selskapet har realisert store deler av sin portefølje i Trondheim i 2022, samt hele Berlin porteføljen.

Prosjektselskapet er eier eller deleier i flere eiendomsprosjekter som utvikles fortløpende. Disse vil ved realisering representere en betydelig verdi for konsernet. Flere av prosjektene er meget lovende og det er grunn til å tro at en kan realisere betydelige gevinster i de neste årene. Antall prosjekter er også noe redusert.

## Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er først og fremst knyttet til utvikling i leie- og boligpriser. Rentenivået og egenkapitalen er også viktig for konsernet.

Det forventes en moderat eller lav boligprisvekst både i Trondheim, og en negativ verdiutvikling knyttet til næringseiendom fremover..

Kredittrisikoen på våre leietakere vurderes å være lav, med bakgrunn i at disse primært er privatpersoner. Fullt utleie er den viktigste suksessfaktoren for konsernet. Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten vurderes å være moderat.

## Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Utover det som framgår av årsoppgjøret kjenner ikke styret til andre forhold som har interesse for å bedømme selskapet.

## Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Det har ikke forekommet ulykker eller skader i selskapet. Sykefraværet i 2022 har vært 0,0 %.

Som følge av koronapandemien har det blitt økt bruk av hjemmekontor. De ansatte har blitt fulgt opp av nærmeste leder med tanke på psykisk og fysisk arbeidsmiljø, og det har blitt handlet inn hjelpemidler for å bedre det fysiske arbeidsmiljøet også hjemme.

## Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. For å bidra til dette, har bedriften blant annet etablert rutiner for rekruttering, hvor søkere fra underrepresenterte grupper oppfordres til å søke. Det er også foretatt en gjennomgang av kriteriene for karriereutvikling og lederstillinger i bedriften.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



Selskapets styre består av menn. Selskapet har pr. 31.12.22 3 ansatte, 2 menn og 1 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.22, 14 ansatte, 3 av disse er kvinner.

Selskapet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for likestilling innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn. Det underrepresenterte kjønn vil i større grad bli oppfordret til å søke. På denne måten vil selskapet forsøke å øke kvinneandelen i de stillingskategorier hvor denne er særskilt lav.

#### Ytre miljø

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig i bransjen. Det er ikke iverksatt tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

#### Styreansvarforsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer, ei heller daglig leder, for mulig ansvar disse har overfor selskapet.

#### Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Selskapet/ konsernet har for 2022 hatt et overskudd på kr 71 791 483 / 301 791 990 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
	kr		
Overført annen egenkapital	kr	71 791 483	311 334 729
Sum disponert	kr	71 791 483	311 334 729

Oslo, den 29.06.2023

Lasse Høyem  
Styrets leder/ Daglig Leder

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

3 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## STIFTSSTADEN AS

### Resultatregnskap

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		<b>Driftsinntekter</b>			
1 110 412	1 260 528	Leieinntekter	1,2	9 908 425	36 895 189
1 246 178	1 449 900	Annens driftsinntekt	1,2	168 363 892	4 840 544
<u>2 356 590</u>	<u>2 710 428</u>	Sum driftsinntekter		<u>178 272 317</u>	<u>41 735 733</u>
		<b>Driftskostnader</b>			
-	81	Varekostnad		-	-
5 351 489	6 106 749	Lønnskostnad	3	8 962 596	10 245 883
82 933	122 923	Avskrivning	4,5	187 101	497 221
-	-	Nedskrivning	4,5	1 048 425	615 250
3 912 118	4 364 663	Annens driftskostnad	3	9 242 513	16 954 043
<u>9 346 540</u>	<u>10 594 416</u>	Sum driftskostnader		<u>19 440 635</u>	<u>28 312 397</u>
<u>-6 989 950</u>	<u>-7 883 988</u>	Driftsresultat		<u>158 831 682</u>	<u>13 423 336</u>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
78 959 095	3 837 459	Resultat på investering i datterselskap og tilkn. selskap	6	1 079 217	4 389 165
2 668 963	2 500 171	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		712 691	205 755
3 448 084	4 710 205	Annens renteinntekt		11 935 205	6 904 607
-	-	Annens finansinntekt	6	158 099 507	15 042 201
-	-	Nedskrivning Finansielle anleggsmidler		1 467 786	800 000
2 946 118	8 789	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	8 789
3 826 505	3 979 744	Annens rentekostnad		17 170 613	23 665 129
34 038	-	Annens finanskostnad		2 190 322	270 550
<u>78 269 481</u>	<u>7 059 302</u>	Netto finansposter		<u>150 997 899</u>	<u>1 797 260</u>
<u>71 279 531</u>	<u>-824 686</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>309 829 581</u>	<u>15 220 596</u>
<u>-511 952</u>	<u>-180 090</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-1 505 148</u>	<u>-387 737</u>
<u>71 791 483</u>	<u>-644 596</u>	Årsresultat		<u>311 334 729</u>	<u>15 608 333</u>
		<b>Fordeling</b>			
		Majoritetsinteresser	8	310 151 947	16 034 771
		Minoritetsinteresser	8	1 182 782	-426 438
		<b>Overføringer og disponeringer</b>			
-	-	Avsatt til ordinært utbytte			
71 791 483	-644 596	Overføringer annen egenkapital	8	311 334 729	16 034 771
<u>71 791 483</u>	<u>-644 596</u>	Sum		<u>311 334 729</u>	<u>16 034 771</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## STIFTSSTADEN AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
1 090 487	1 624 003	Utsatt skattefordel	13	1 877 251	5 131 568
-	-	Immaterielle eiendeler	1	-	4 628 425
-	-	Goodwill	1	-	-
<u>1 090 487</u>	<u>1 624 003</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>1 877 251</u>	<u>9 759 993</u>
		<i>Varige driftsmidler</i>			
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	137 751 937	445 826 471
158 979	184 406	Maskiner og anlegg	2	-	-
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	418 159	1 192 788
<u>158 979</u>	<u>184 406</u>	Sum varige driftsmidler		<u>138 170 096</u>	<u>447 019 259</u>
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
240 741 419	524 102 731	Investering i foretak i samme konsern	4	80 313 237	46 899 128
		Investering i aksjer og andeler	3	44 596 043	89 727 004
50 580 438	62 936 331	Investering i tilknyttet selskap	7	19 397 390	6 465 306
		Lån til foretak i samme konsern	7	46 732 121	37 493 266
		Lån til tilknyttet selskap	6	3 271 845	13 362 489
<u>291 321 857</u>	<u>587 039 062</u>	Andre langsiktige fordringer		<u>194 310 636</u>	<u>193 947 193</u>
		Sum finansielle anleggsmidler			
<u>292 571 323</u>	<u>588 847 471</u>	Sum anleggsmidler		<u>334 357 983</u>	<u>650 726 445</u>
		<b>Omløpsmidler</b>			
-	-	Varer	5	6 032 602	6 182 520
		<i>Fordringer</i>			
1 224 714	1 242 134	Kundefordringer	6	2 391 447	2 164 940
160 535 874	4 088 919	Andre fordringer	6	26 366 920	9 167 078
<u>161 760 588</u>	<u>5 331 053</u>	Sum fordringer		<u>28 758 367</u>	<u>11 332 018</u>
7 376 489	262 539	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	10 825 766	14 291 762
<u>169 137 077</u>	<u>5 593 592</u>	Sum omløpsmidler		<u>45 616 735</u>	<u>31 806 300</u>
<u>461 708 400</u>	<u>594 441 064</u>	Sum eiendeler		<u>379 974 719</u>	<u>682 532 746</u>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## STIFTSSTADEN AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
2 239 308	2 239 308	Aksjekapital	8	2 239 308	2 239 308
174 567 588	174 567 588	Overkurs	8	68 786 229	68 786 229
<u>176 806 896</u>	<u>176 806 896</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>71 025 537</u>	<u>71 025 537</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
	-	Fond for vurderingsforskjeller	8	20 541 349	19 462 132
97 384 511	243 886 372	Annen egenkapital	8	122 285 881	43 108 376
<u>97 384 511</u>	<u>243 886 372</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>142 827 230</u>	<u>62 570 508</u>
	-	Minoritetsinteresser	8	16 326 165	29 045 246
<u>274 191 407</u>	<u>420 693 268</u>	Sum egenkapital		<u>230 178 932</u>	<u>162 641 291</u>
<b>Gjeld</b>					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
-	-	Utsatt skatt		-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
149 679 659	224 516	Gjeld til konsernselskaper		-	224 516
9 869 527	5 977 893	Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	124 333 101	395 070 558
	-	Øvrig langsiktig gjeld		1 005 604	9 717 323
<u>159 549 186</u>	<u>6 202 409</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>125 338 705</u>	<u>405 012 397</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
11 529 147	4 970 281	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 981 584	91 203 881
124 369	210 383	Leverandørgjeld		1 487 866	2 379 969
	-	Betalbar skatt		-	-
486 959	465 066	Skyldige offentlige avgifter		763 631	907 117
	-	Avsatt utbytte		-	-
<u>15 827 332</u>	<u>161 899 659</u>	Annen kortsiktig gjeld		<u>17 224 001</u>	<u>20 388 092</u>
<u>27 967 807</u>	<u>167 545 389</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>24 457 082</u>	<u>114 879 059</u>
<u>187 516 993</u>	<u>173 747 798</u>	Sum gjeld		<u>149 795 787</u>	<u>519 891 456</u>
<u>461 708 400</u>	<u>594 441 064</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>379 974 719</u>	<u>682 532 745</u>

Oslo 29.6.2023

Lasse Høyem  
Styreleder/ daglig leder

Ketil W. Johnsen  
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



## STIFTSSTADEN AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
71 279 529	-824 668	Resultat før skattekostnad	309 829 581	15 220 597
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-168 363 892	-6 242 909
82 933	0	Avskrivninger	187 101	497 220
283 361 312	122 924	Nedskrivning anleggsmidler	1 048 425	1 415 250
0	0	Endring i varelager	149 918	17 076 598
17 420	-142 902	Endring i kundefordringer	-226 507	-877 710
-86 014	71 344	Endring i leverandørgjeld	-892 103	435 610
21 537 057	-527 147	Endring i andre tidsavgrensningsposter	43 349 615	4 075 408
<b>376 192 237</b>	<b>-1 300 449</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>185 082 138</b>	<b>31 600 064</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	427 536 595	46 207 977
-57 506	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-11 017 800	-4 891 289
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-6 459 438
<b>-57 506</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>416 518 795</b>	<b>34 857 250</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-147 050 503	1 014 957	Netto betaling gjeld og fordringer langsiktig	-301 844 631	-50 344 947
-4 970 281	26 718	Netto endring i kasskreditt	-86 222 297	-1 124 896
-217 000 000	0	Utbetalinger av utbytte	-217 000 000	-6 750 000
<b>-369 020 784</b>	<b>1 041 675</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-605 066 928</b>	<b>-58 219 843</b>
<b>Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter</b>				
<b>7 113 947</b>	<b>-258 774</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-3 465 995</b>	<b>8 237 471</b>
262 539	521 313	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	14 291 761	6 054 290
<b>7 376 489</b>	<b>262 539</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>10 825 766</b>	<b>14 291 761</b>

7 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### **Bruk av estimater**

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### **Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Selskapene som inngår i konsernet finnes igjen i note 3.

### **Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

### **Konsolideringsprinsipper**

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

8 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

## Leieinntekter

Inntekter ved utleie av eiendom inntektsføres i den perioden eiendommen leies ut.

## Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

## Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Renteutgifter ved tilvirkning av eiendeler kostnadsføres. For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, som for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

## Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet driver ikke egen utvikling som omfattes av reglene om egen forskning og utvikling. Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Det betyr at slike utgifter balanseføres når, og fra det tidspunkt, det anses som sannsynlig at de framtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og anskaffelseskost kan måles pålitelig. Balanseførte immaterielle eiendeler avskrives lineært over forventet levetid. Goodwill oppstår i forbindelse med kjøp av virksomhet/datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

## Varige driftsmidler

Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at et driftsmiddels levetid avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen. Ved endring av avskrivningsplan fordeles gjenværende balanseført verdi over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Påkostninger defineres som utgifter som øker kontantstrømmene i forhold til det som ble lagt til grunn ved anskaffelsen av driftsmidlet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

9 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

## Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

## Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer og varer i arbeid brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til virkelig verdi. I kostprisen for tilvirkede varer blir det tatt med en forholdsmessig andel av indirekte variable og faste tilvirkningskostnader. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønnskostnader, andre direkte kostnader og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi av ferdigvarer er estimert salgspris fratrukket nødvendige variable utgifter for ferdigstillelse og

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

10 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidige skattepliktige overskudd. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i datterselskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet balanseføres til nominell verdi.

## Pensjoner

Konsernet har tegnet OTP på de selskaper hvor dette er nødvendig. Konsernet har innskuddsplaner for pensjon hvor innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

11 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 1 Driftsinntekter**

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Salgsinntekter	1 278 412	0
1 062 578	1 260 528	Leieinntekter	9 908 425	36 895 189
0	4 050	Gevinster anleggsmidler	166 084 539	3 959 420
1 294 012	1 445 850	Andre driftsinntekter	1 000 941	881 124
<b>2 356 590</b>	<b>2 710 427</b>	<b>Sum</b>	<b>178 272 317</b>	<b>41 735 733</b>

2022	2021	Fordeling på virksomhetsområder	2022	2021
1 062 578	1 260 528	Leieinntekter bygg	9 908 425	36 895 189
		Byggvare og snekkertjenester	0	0
		Restaurant og dagligvare	0	0
		Eiendomsutvikling	0	0
1 294 012	1 445 850	Annet	168 363 892	4 840 544
<b>2 356 590</b>	<b>2 706 377</b>	<b>Sum</b>	<b>178 272 317</b>	<b>41 735 733</b>

Det er kun salg i Norge.

**Note 2 Transaksjoner med nærstående parter**

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 15, og mellomværende med konsernselskaper er

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper og konsern - regnskapstjenester	241 010	349 500
Sum salg av tjenester	241 010	349 500

Ingen vesentlige kjøp i morselskapet

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av tjenester:		
Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	241 010	349 500
Sum salg av tjenester	241 010	349 500

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående

12 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.**

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
4 287 206	4 926 557	Lønninger	6 994 747	8 241 381
642 795	743 404	Arbeidsgiveravgift	1 303 718	1 570 631
118 606	119 599	Pensjonskostnader	172 843	119 599
302 884	317 189	Andre ytelser	491 288	314 272
<b>5 351 491</b>	<b>6 106 748</b>	<b>Sum</b>	<b>8 962 596</b>	<b>10 245 884</b>

  

3	4	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	9	11
---	---	--	---	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 100 199	0
Pensjonsutgifter	24 849	0
Annen godtgjørelse	247 500	0
<b>Totalt</b>	<b>2 372 548</b>	<b>0</b>

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	123 475	399 279
Andre attestasjonstjenester	0	251 112
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	0	29 158
<b>Sum</b>	<b>123 475</b>	<b>679 549</b>

13 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 4 Immaterielle eiendeler og goodwill**

Morselskap	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 903 753	0	6 903 753
Tilgang	0	0	0
Avgang	3 580 000	0	3 580 000
Anskaffelseskost 31.12.	3 323 753	0	3 323 753
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-3 323 753	0	-3 323 753
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets avskrivninger	0	0	0
---------------------	---	---	---

Forventet økonomisk levetid	5 år	år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Konsernet	immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 752 325	0	6 752 325
Tilgang	0	0	0
Korreksjon kostverdi tidligere år	0	0	0
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	-3 483 060	0	-3 483 060
Anskaffelseskost 31.12.	3 269 265	0	3 269 265
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-680 545	0	-680 545
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-2 588 720	0	-2 588 720
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årets avskrivninger	0	0	0
---------------------	---	---	---

Årets nedskrivninger	1 048 425	0	1 048 425
----------------------	-----------	---	-----------

Forventet økonomisk levetid	5 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

14 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 5 Varige driftsmidler****Morselskapet**

	Driftsløsøre, Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	890 868	890 868
Tilgang	57 506	57 506
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	948 374	948 374
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-789 398	-789 398
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>158 976</b>	<b>158 976</b>

Årets avskrivninger	82 933	82 933
---------------------	--------	--------

Forventet økonomisk levetid	1-10 år
Avskrivningsplan	Lineær

**Konsernet**

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	445 605 926	6 139 108	451 745 034
Tilgang	10 904 923	57 506	10 962 429
Avgang ved realisasjon av aksjer	-80 818 167	0	-80 818 167
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	-237 624 115	-4 696 643	-242 320 758
Anskaffelseskost 31.12.	138 068 567	1 499 971	139 568 538
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-316 630	-1 081 811	-1 398 441
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>137 751 937</b>	<b>418 160</b>	<b>138 170 097</b>

Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets avskrivninger	31 295	155 806	187 103

Forventet økonomisk levetid	0 - 50 år	0-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

15 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet****Morselskapet**

	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Stiftsstadens Bolig AS, Oslo	100,0 %	-142 762 746	-106 629 670	200 000 000
Stiftsstadens Prosjektutvikling AS, Trondheim	100,0 %	-11 304 788	-26 686 587	12 198 588
Stiftsstadens Investeringselskap AS, Trondheim	100,0 %	2 561 572	-35 964 668	28 542 831

Morselskapet har ingen tilknyttede selskaper

Konsernet - datterselskap	Kontor	Andel	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården	Bergen	50,5 %	-32 970	-180 545
Bergensgruppen Appartments AS	Bergen	50,5 %	336 530	135 820
Bergensgruppen AS	Bergen	100,0 %	-14 901 990	-26 266 006
Bergensgruppen Eiendom AS	Bergen	50,5 %	-749 249	-23 426 129
Bergensgruppen Sentrum AS	Bergen	50,5 %	-2 800 437	-3 991 099
Bergensgruppen Utvikling AS	Bergen	50,5 %	-382	-41 881
Boligutleie Drøbak AS	Trondheim	100,0 %	-51 699	-269 004
Borettslaget Skottegaten 24	Bergen	100,0 %	1 308 840	-18 977 234
Borettslaget Skottegaten 26	Bergen	100,0 %	115 200	-5 287
EU Entreprenør AS	Trondheim	100,0 %	858 106	-4 055 389
EUP Stiftsstadens AS	Trondheim	100,0 %	-170 835	-6 718 247
Fagerstrand Næringspark AS	Trondheim	100,0 %	313 871	120 644
Fruktinvest AS	Trondheim	100,0 %	-22 940 696	-2 865 639
Ibsensgate 113 A AS	Bergen	50,5 %	-473 553	-4 174 743
Kong Oscarsgate 79 AS	Bergen	50,5 %	-130 476	-2 486 794
Nygårdsgaten 35 AS	Bergen	50,5 %	182 986	-695 100
Nygårdsgaten 60 AS	Bergen	50,5 %	-507 190	-3 007 302
Oslo Central Apartments AS	Oslo	100,0 %	-22 289	-130 431
Stiftsstadens AS	Trondheim	100,0 %	-71 791 483	-274 191 407
Stiftsstadens Berlin Eiendom 2 AS	Trondheim	100,0 %	-31 060 090	-450 951
Stiftsstadens Berlin Eiendom AS	Trondheim	100,0 %	-76 054 195	-1 186 779
Stiftsstadens Bolig AS	Oslo	100,0 %	-142 762 746	-106 629 670
Stiftsstadens Boligutleie AS	Trondheim	100,0 %	-598 602	-13 354 972
Stiftsstadens Digerud AS	Trondheim	100,0 %	23 044	400 500
Stiftsstadens Investeringselskap AS	Trondheim	100,0 %	-11 304 788	-26 686 587
Stiftsstadens Måna Bolig AS	Trondheim	100,0 %	778 354	616 033
Stiftsstadens Prosjektutvikling AS	Trondheim	100,0 %	2 561 571	-35 964 668
Stiftsstadens Service AS	Trondheim	100,0 %	129 340	811 471
Svaneviksveien 82 AS	Bergen	50,5 %	1 081	-145 007
Borettslaget Lille Damgårdsvæien 38 *	Bergen	100,0 %	-36 763	8 822 886

\* Holdes i midlertidig eie og konsolideres ikke inn i konsernregnskap. Regnskapsføres etter EK-metoden på lik linje med tilknyttede selskap.

16 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forsølet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden		Eier-/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Balanseført verdi
Borettslaget Lille Damgårdsveien 38*	del 1	100 %	-36 763	8 822 886	8 643 237
Bergensgruppen Næring	del 1	50 %	3 470 495	42 043 111	21 021 556
Bergensgruppen Invest	del 1	50 %	-121 630	20 328 795	10 164 398
Sentral-Eiendom AS		50 %	-132 114	-54 577	1
Skifer Eiendom AS	del 1	33 %	29 000	4 551 000	1 501 830
Vågar AS	del 2	20 %	-211 000	5 612 000	1 122 400
Vågar Havn AS	del 2	21 %	-970 000	-779 000	1
Måna Syd AS	del 2	25 %	-1 134 711	1 071 421	267 855
Oslofjord Utvikling AS		33 %	-23 000	-1 512 000	1
Kattemskogen AS	del 2	46 %	-51 000	2 052 000	933 660
Dyrløkke AS	del 3	25 %	-5 000	18 000	4 500
Frogn Næringspark AS	del 3	25 %	-2 514 740	3 628 185	923 104
Embla arkitekter AS	del 3	50 %	-10 000	27 000	13 500

Ingen merverdier er tilordnet de tilknyttede selskapene. Tidligere bokført merverdi mot Fruktinvest AS, er avregnet i 2022 i forbindelse med konserndannelse og salg av underliggende eiendeler.

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 1)	Borettslaget Lille Damgårds- veien 38	Bergens- gruppen Næring	Bergens- gruppen Invest	Skifer Eiendom AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	8 680 000	16 223 642	17 785 104	1 500 000
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-
Årets resultatandel	-36 763	1 735 248	-60 815	9 570
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	179 649	4 062 666	-2 559 891	-7 740
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-1 000 000	-5 000 000	-
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>8 822 886</b>	<b>21 021 556</b>	<b>10 164 398</b>	<b>1 501 830</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	8 680 000	16 223 642	17 785 104	1 500 000
- anskaffelseskost 01.01.	-8 680 000	-13 879 434	-50 000	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>2 344 208</b>	<b>17 735 104</b>	<b>-</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	8 822 886	21 021 556	10 164 398	1 501 830
- anskaffelseskost 31.12.	-8 680 000	-18 147 618	-50 000	-1 500 000
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>142 886</b>	<b>2 873 938</b>	<b>10 114 398</b>	<b>1 830</b>

17 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 2)	Vågar AS	Vågar Havn AS	Måna Syd AS	Kattemsbogen AS
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	1 360 000	1 078 711	1 036 898	15 580 400
Tilgang/avgang i perioden	-	-652 711	-	-
Årets resultatandel	-42 200	-203 700	-283 171	-23 205
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-195 400	-385 890	-485 872	-14 623 535
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>1 122 400</b>	<b>-163 590</b>	<b>267 855</b>	<b>933 660</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	1 360 000	1 078 711	1 036 898	15 580 400
- anskaffelseskost 01.01.	-1 360 000	-1 078 711	-1 036 898	-15 580 400
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	1 122 400	-163 590	267 855	933 660
- anskaffelseskost 31.12.	-1 360 000	-426 000	-1 036 898	-15 580 400
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-237 600</b>	<b>-589 590</b>	<b>-769 043</b>	<b>-14 646 740</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12. (del 3)	Dyrløkke AS	Frogn Næringspark AS	Embla arkitekter AS	TOTALT
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	67 116 434
Tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-652 711
Årets resultatandel	-1 250	-626 677	-5 000	462 037
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-21 750	-2 255 456	-36 500	-16 329 719
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, k-bidrag)	-	-	-	-6 000 000
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	-	-	-	-
<b>Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden</b>	<b>4 500</b>	<b>907 047</b>	<b>13 500</b>	<b>44 596 043</b>
Verdi av aksjene 01.01. etter EK-metoden	27 500	3 789 179	55 000	67 116 434
- anskaffelseskost 01.01.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-47 037 122
<b>Akkumulert differanse 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 079 312</b>
Verdi av aksjene 31.12. etter EK-metoden	4 500	907 047	13 500	44 596 043
- anskaffelseskost 31.12.	-27 500	-3 789 179	-55 000	-50 652 595
<b>Akkumulert differanse 31.12.</b>	<b>-23 000</b>	<b>-2 882 133</b>	<b>-41 500</b>	<b>-6 056 552</b>

18 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forsølet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Note 7 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Midlertidige forskjeller</b>				
-1	-1	Omløpsmidler	-4 885 902	-1 483 212
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
0	0	GT konto	16 908 176	13 107 822
-50 642	-28 281	Driftsmidler	2 364 978	-7 417 249
-50 643	-28 282	Netto midlertidige forskjeller	14 387 252	4 207 361
-4 906 120	-7 353 552	Underskudd til fremføring	-27 589 229	-29 876 535
<b>-4 956 763</b>	<b>-7 381 834</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>-13 201 977</b>	<b>-25 669 174</b>
-1 090 487	-1 624 003	Utsatt skattefordel	-7 424 557	-8 530 939
0	0	Utsatt skatt	4 520 122	2 883 721
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 027 185	515 651
<b>-1 090 487</b>	<b>-1 624 003</b>	<b>Netto utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-1 877 250</b>	<b>-5 131 567</b>

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt/skattefordel og betalbar skatt

		<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	
71 791 481	-824 687	Resultat før skattekostnad	309 829 581 15 220 597
-78 887 990	6 100	Permanente forskjeller	-319 426 420 -17 693 843
-7 096 509	-818 587	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-9 596 839 -2 473 246
22 361	63 418	Endring i midlertidige forskjeller	-10 179 891 2 288 926
0	0	Herav inngang DS	0 0
0	0	Herav utgang DS	0 0
<b>-7 074 148</b>	<b>-755 169</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-19 776 730 -184 320</b>
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0 0
0	0	- Anvendt fremførbart underskudd	0 1 212 684
<b>-7 074 148</b>	<b>-755 169</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-19 776 730 1 028 364</b>

19 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forsiglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>				
-1 556 313	-166 137	Betalbar skatt (22 %) av grunnlag betalbar	-4 350 881	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
-1 556 313	-166 137	Sum betalbar skatt	-4 350 881	0
-4 919	-13 952	Endring i utsatt skatt/skattefordel med	2 239 576	-387 737
0	0	Herav utgang/inngang DS	606 158	0
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av	0	0
		Ikke Oppført Utsatt skattefordel		
<b>-1 561 232</b>	<b>-180 089</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 505 148</b>	<b>-387 737</b>
<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>				
71 791 481	-824 687	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	309 829 581	15 220 597
15 794 126	-181 431	Beregnet skatt 22%	68 162 508	3 348 531
-1 561 232	-180 089	Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 505 148	-387 737
-17 355 358	1 342	Differanse	69 667 656	3 736 268
Differansen består av følgende:				
-17 355 358	1 342	22 % av permanente forskjeller	-70 273 812	-3 892 645
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av	0	0
0	0	Andre forskjeller	606 157	156 377
-17 355 358	1 342	Sum forklart differanse	-69 667 657	-3 736 268
			0	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

20 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 8 Egenkapital****Morselskapet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen	
			egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 239 308	174 567 588	243 886 372	420 693 268
Årets resultat	0	0	71 791 483	71 791 483
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 000 000	-5 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 706 658	3 706 658
Mottatt utbytte	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	0	-112 000 000	-112 000 000
Utbytte	0	0	-105 000 000	-105 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 239 308</b>	<b>174 567 588</b>	<b>97 384 511</b>	<b>274 191 407</b>

**Konsernet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum
			egenkapital*	Min. interesser	
Egenkapital 01.01.	2 239 308	68 786 229	62 570 508	29 045 246	162 641 291
Årets resultat			310 151 947	1 182 782	311 334 729
Andre endringer			-12 895 224	-13 901 863	-26 797 087
Utbytte			-217 000 000	0	-217 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 239 308</b>	<b>68 786 229</b>	<b>142 827 230</b>	<b>16 326 165</b>	<b>230 178 932</b>

\*I annen EK er 17 273 164 kr fond for vurderingsforskjeller

**Note 9 Andre langsiktige aksjer og andeler**

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balansført
		verdi
Bo Coliving AS	17 %	79 229 902
Øvrige aksjer		1 083 335
<b>Balansført verdi 31.12.</b>		<b>80 313 237</b>

Spesifikasjonen inneholder alle aksjer utenom tilknyttet selskap og datterselskap i konsernet.  
Bo CoLiving AS aksjene ble solgt i mars for 92,5 MNOK.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.****Morselskapet**

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	12 000	71 940	50 580 438	62 936 331
Tilknyttet selskap	1 059 649	79 688	0	0
Utbytte	0	0	140 000 000	0
Konsernbidrag	0	0	10 033 533	3 837 459
<b>Sum</b>	<b>1 071 649</b>	<b>151 628</b>	<b>200 613 971</b>	<b>66 773 790</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	149 679 659	224 516	10 205 017	161 352 083
Konsernbidrag	0	0	5 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>149 679 659</b>	<b>224 516</b>	<b>15 205 017</b>	<b>161 352 083</b>

**Konsernet**

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	19 397 390	6 465 306
Tilknyttet selskap	3 112 000	0	46 732 121	37 493 266
<b>Sum</b>	<b>3 112 000</b>	<b>0</b>	<b>46 732 121</b>	<b>37 493 266</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	224 516	10 205 018	11 996 560
Tilknyttet selskap	1 005 604	9 717 323	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 005 604</b>	<b>9 941 839</b>	<b>10 205 018</b>	<b>11 996 560</b>

22 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

**Note 11 Fordringer**

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
1 224 714	1 242 134	Kundefordringer til pålydende	3 649 597	3 443 085
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-1 258 150	-1 278 145
<b>1 224 714</b>	<b>1 242 134</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>2 391 447</b>	<b>2 164 940</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Selgerfinansiering	0	9 625 000
0	0	Andre langsiktige fordringer	3 271 845	3 737 489
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>3 271 845</b>	<b>13 362 489</b>

**Note 12 Varer**

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Bolig/ tomteprosjekter	6 032 602	6 182 520
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>6 032 602</b>	<b>6 182 520</b>
0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	6 032 602	6 182 520
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>6 032 602</b>	<b>6 182 520</b>

23 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Note 13 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
267 410	241 329	Skattetrekkmidler	508 403	468 836
<b>Trekkrettigheter</b>				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	18 000	4 250 312

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstadens AS er eier.

## Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 239 308 består av 636 167 aksjer á kr. 3,52.

### Selskap

	Antall	Eierandel
HJ Investments AS	620 433	97,53 %
HJ Investments Finans AS	15 734	2,47 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>636 167</b>	<b>100,0 %</b>

Selskapet er i et konsern hvor HJ Investments AS er konsernspiss. HJ investments AS har kontor i Oslo kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert i Storgata 22, Oslo.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge



STIFTSSTADEN AS

NOTER 2022

## Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har planmessig i bruk forskjellige finansielle instrumenter for styringen av den finansielle risiko, herunder renterisiko.

### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort sikt ved at deler av selskapets gjeld har flytende rente. På mellomlang sikt oppstår også risikoen ved at selskapets gjeld har flytende rente. I tillegg til at renteutviklingen på fastrenteaftaler kan avvike vesentlig fra utviklingen i markedsrenten. Konsernet styrer renterisikoen ved bruk av forskjellige sikringsinstrumenter.

Renteswaper

Spesifikasjon av framtidige renteswap forretninger:

kr. 70 000 000 er sikret med renteswap med utløp fra 2021 til 2030

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 994 038	15 347 674
0	0	<b>Sum</b>	<b>7 994 038</b>	<b>15 347 674</b>

	2022	2021		2022	2021
	0	0	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>486 274 439</b>	<b>486 274 439</b>

		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	126 794 103	445 826 471
0	0	Varer	6 032 602	6 182 520
0	0	Aksjer	48 242 644	110 833 494
0	0	Kundefordringer	0	0
0	0	<b>Sum</b>	<b>181 069 349</b>	<b>562 842 485</b>

		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	18 000	4 250 312
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0
0	0	<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>4 250 312</b>

## Note 16 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar  
Konsernet har ikke kausjonsansvar.

25 / 25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Ketil Wiik (25.09.1959), 05.07.2023
- Høyem, Lasse (27.03.1962), 05.07.2023

Forseglet av



Posten Norge