



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 176 452
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS
Forretningsadresse: Nordre gate 1-3
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2020

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	16 050	9 807
Sum kostnader		16 050	9 807
Driftsresultat		-16 050	-9 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 391 479	6 833 070
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	3 548 525	3 154 453
Sum finansinntekter		9 940 004	9 987 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	4 499 180	4 106 176
Annen rentekostnad		5 993	4 859
Sum finanskostnader		4 505 173	4 111 035
Netto finans		5 434 831	5 876 488
Ordinært resultat før skattekostnad		5 418 781	5 866 681
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 192 132	1 349 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 226 649	4 517 345
Årsresultat		4 226 649	4 517 345
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 226 649	4 517 345
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	4 226 649	4 517 344
Sum overføringer og disponeringer		4 226 649	4 517 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	55 306 806	55 306 806
Lån til foretak i samme konsern	1	92 407 671	81 981 126
Sum finansielle anleggsmidler		147 714 478	137 287 933
Sum anleggsmidler		147 714 478	137 287 933
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			13 939
Konsernfordringer	1	6 391 479	6 833 070
Sum fordringer		6 391 479	6 847 009
Sum omløpsmidler		6 391 479	6 847 009
SUM EIENDELER		154 105 957	144 134 942
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	1 000 000	1 000 000
Overkurs		28 930 000	28 930 000
Sum innskutt egenkapital		29 930 000	29 930 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 088 679	2 088 679
Sum opptjent egenkapital		2 088 679	2 088 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		32 018 679	32 018 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	116 447 547	106 036 736
Sum annen langsiktig gjeld		116 447 547	106 036 736
Sum langsiktig gjeld		116 447 547	106 036 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 250	
Kortsiktig konserngjeld	1	5 634 480	6 079 526
Sum kortsiktig gjeld		5 639 730	6 079 526
Sum gjeld		122 087 278	112 116 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 105 957	144 134 942



**Årsregnskap 2019
for
Stiftsstanden Studentby Eiendom AS**

Foretaksnr. 996176452



Stiftsstadens Studentby Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	6	16 050	9 807
Sum driftskostnader		16 050	9 807
DRIFTSRESULTAT		-16 050	-9 807
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		6 391 479	6 833 070
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	1	3 548 525	3 154 453
Sum finansinntekter		9 940 004	9 987 523
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	4 499 180	4 106 176
Annen rentekostnad		5 993	4 859
Sum finanskostnader		4 505 173	4 111 035
NETTO FINANSPOSTER		5 434 831	5 876 488
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 418 781	5 866 681
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 192 132	1 349 337
ORDINÆRT RESULTAT		4 226 649	4 517 345
ARSRESULTAT		4 226 649	4 517 345
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	4 226 649	4 517 344
Overføringer annen egenkapital		0	0
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		4 226 649	4 517 345



Stiftsstadens Studentby Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	1	55 306 806	55 306 806
Lån til foretak i samme konsern	1	92 407 671	81 981 126
Sum finansielle anleggsmidler		147 714 478	137 287 933
SUM ANLEGGSMIDLER		147 714 478	137 287 933
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	13 939
Fordringer på konsernselskap	1	6 391 479	6 833 070
Sum fordringer		6 391 479	6 847 009
SUM OMLØPSMIDLER		6 391 479	6 847 009
SUM EIENDELER		154 105 957	144 134 942



Stiftsstanden Studentby Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Selskapskapital	3,4	1 000 000	1 000 000
Overkurs		28 930 000	28 930 000
Sum innskutt egenkapital		29 930 000	29 930 000
Annen egenkapital	4	2 088 679	2 088 679
Sum opptjent egenkapital		2 088 679	2 088 679
SUM EGENKAPITAL		32 018 679	32 018 679
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	1	116 447 547	106 036 736
Sum annen langsiktig gjeld		116 447 547	106 036 736
SUM LANGSIKTIG GJELD		116 447 547	106 036 736
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 250	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	5 634 480	6 079 526
Sum kortsiktig gjeld		5 639 730	6 079 526
SUM GJELD		122 087 278	112 116 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 105 957	144 134 942

TRONDHEIM den 10.04.2020


Lasse Høyem
Styreleder
Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem
Peter Arnstad
Daglig leder



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2019

Regnskapsprinsipper mv.

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Aksjer og andeler i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Fordringer

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

Inntektsføring

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

Pensjonsforpliktelser

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

Skatt

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



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2019

Note 1 Mellomværende med selskap i samme konsern**Investeringer**

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Egenkapital 31.12 (vår andel)	Resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper/ Felleskontrollert virksomhet					
Stiftsstaden Studentby AS, Trh.		100,00 %	2 771 371	4 905 146	55 306 806
Sum aksjer i DS/ FKV/ TS					55 306 806

Mellomværende med selskap i samme konsern**Langsiktige fordringer**

	2019	2018
Stiftsstaden Studentby AS	92 407 671	81 981 126
Sum fordringer med selskap i samme konsern	92 407 671	81 981 126

Bokførte renteinntekter utgjør kr 3 548 525 for 2019.

Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Konsernbidrag Stiftsstaden Studentby AS	6 391 479	6 833 070
Sum fordringer med selskap i samme konsern	6 391 479	6 833 070

Langsiktig gjeld

	2019	2018
Stiftsstaden Bolig AS	116 447 547	106 036 736
Sum gjeld med selskap i samme konsern	116 447 547	106 036 736

Bokførte rentekostnader utgjør kr 4 499 180 2019.

Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Konsernkontoordning - Stiftsstaden AS	215 699	212 845
Avsatt konsernbidrag - Stiftsstaden Boligutleie AS	5 418 781	5 866 681
Sum gjeld med selskap i samme konsern	5 634 480	6 079 526

Rentebergning mellom selskap i samme konsern er utført til markedsmessige vilkår.



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2019

Note 2 Bundne Bankinnskudd

	2019	2018
Bundne bankinnskudd	0	0

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 1 000 aksjer pålydende kr 1 000.

Eier

Selskap	Antall aksjer	Andel
Stiftsstadens Bolig AS	1 000	100,00 %
Totalt	1 000	100,00 %

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

Note 4 Egenkapital

	AK	Innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	28 930 000	2 088 679	32 018 679
Årets resultat	0	0	4 226 649	4 226 649
Konsernbidrag	0	0	-4 226 649	-4 226 649
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	28 930 000	2 088 679	32 018 679

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet har koronasituasjonen preget store deler av landet, og det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til situasjonen. Selskapet har per i dag ikke hatt noen merkbare effekter av denne situasjonen. Per i dag har selskapet dermed ingen grunn til å tro at situasjonen vil ha negativ økonomisk påvirkning på selskapet.

Utover dette har det ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig effekt på det avlagte regnskapet.



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2019

Note 5 Skatt		
	2019	2018
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	0	0
Utsatt skattefordel i balansen	0	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	0	0
Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	0	0
Skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2019	2018
Resultat før skattekostnad	5 418 781	5 866 681
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	5 418 781	5 866 681
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Grunlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	5 418 781	5 866 681
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-5 418 781	-5 866 681
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2019	2018
Betalbar skatt på årets inntekt	1 192 132	1 349 337
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	1 192 132	1 290 670
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	1 192 132	1 290 670
Betalbar skatt i balansen	2019	2018
Betalbar skatt i skattekostnaden	1 192 132	1 290 670
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 192 132	-1 290 670
Betalbar skatt i balansen	0	0



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2019

Note 6 Lønnskostnader, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke kostnadsført lønn eller styrehonorar i regnskapsåret.

Revisor	2019
Kostnadsført revisjonshonorar	5 250
Kostnadsført honorar for andre tjenester	0
<u>Sum</u>	<u>5 250</u>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stiftsstadene Studentby Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stiftsstadene Studentby Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LOQ8C-F2W13-1ZBSY-7CDE5-5TCPU-UE8AS



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."

Bente Hodne

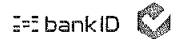
Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-175318

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-05-20 09:50:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: LQ98C-F2W13-1Z85Y-7CDE5-5TCPU-UE8A8

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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