



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 079 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS
Forretningsadresse: Nordre gate 1-3
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Midbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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 | 7 | 38 648 | 57 421 |
| Sum kostnader | | 38 648 | 57 421 |
| Driftsresultat | | -38 648 | -57 421 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 210 892 | 207 165 |
| Annen rentekostnad | | 116 410 | -194 639 |
| Sum finanskostnader | | 327 302 | 12 526 |
| Netto finans | | -327 302 | -12 526 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -365 950 | -69 946 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -80 509 | -16 088 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -285 441 | -53 858 |
| Årsresultat | | -285 441 | -53 858 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -285 441 | -53 858 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 5 | -285 441 | -53 858 |
| Udekket tap | | -285 441 | -53 858 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | | 285 441 | 53 858 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -285 441 | -53 858 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 15 069 119 | 11 180 352 |
| Sum varige driftsmidler | | 15 069 119 | 11 180 352 |
| Sum anleggsmidler | | 15 069 119 | 11 180 352 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | 2 | 365 950 | 69 946 |
| Sum fordringer | | 365 950 | 69 946 |
| Sum omløpsmidler | | 365 950 | 69 946 |
| SUM EIENDELER | | 15 435 069 | 11 250 298 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 4,5 | 4 550 000 | 4 550 000 |
| Overkurs | | 125 | 125 |
| Annen innskutt egenkapital | | 383 123 | 97 682 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 933 248 | 4 647 807 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 339 300 | 53 858 |
| Sum opptjent egenkapital | | -339 300 | -53 858 |
| Sum egenkapital | | 4 593 949 | 4 593 949 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 2 | 5 369 486 | 5 228 540 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 369 486 | 5 228 540 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 369 486 | 5 228 540 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 741 | 623 369 |
| Skyldig offentlige avgifter | | | 16 |
| Kortsiktig konserngjeld | 2 | 5 458 893 | 804 424 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 471 634 | 1 427 809 |
| Sum gjeld | | 10 841 120 | 6 656 349 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 435 069 | 11 250 298 |



**Årsregnskap 2019
for
Stiftsstenen Industrimagasinet AS**

Foretaksnr. 991079084



Stiftsstaden Industrimagasinet AS

Resultatregnskap

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|-----------------|----------------|
| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 7 | 38 648 | 57 421 |
| Sum driftskostnader | | 38 648 | 57 421 |
| DRIFTSRESULTAT | | -38 648 | -57 421 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Rentekostn. til foretak i samme konsern | 2 | 210 892 | 207 165 |
| Annen rentekostnad | | 116 410 | -194 639 |
| Sum finanskostnader | | 327 302 | 12 526 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -327 302 | -12 526 |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | -365 950 | -69 946 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -80 509 | -16 088 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | -285 441 | -53 858 |
| ÅRSRESULTAT | | -285 441 | -53 858 |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Mottatt konsernbidrag | 5 | -285 441 | -53 858 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | | 285 441 | 53 858 |
| Overføringer annen egenkapital | | 0 | -0 |
| Fremføring av udekket tap | | -285 441 | -53 858 |
| SUM OVERF. OG DISPONERINGER | | -285 441 | -53 858 |



Stiftsstaden Industrimagasinet AS

Balanse pr. 31.12.2019

| | Note | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 15 069 119 | 11 180 352 |
| Sum varige driftsmidler | | 15 069 119 | 11 180 352 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 15 069 119 | 11 180 352 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer på konsernselskap | 2 | 365 950 | 69 946 |
| Sum fordringer | | 365 950 | 69 946 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 365 950 | 69 946 |
| SUM EIENDELER | | 15 435 069 | 11 250 298 |

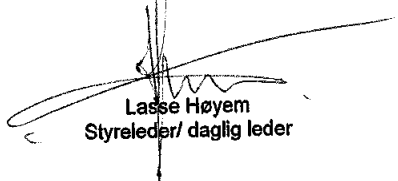


Stiftsstaden Industrimagasinet AS

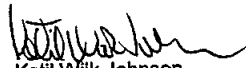
Balanse pr. 31.12.2019

| | Note | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Selskapskapital | 4,5 | 4 550 000 | 4 550 000 |
| Overkurs | | 125 | 125 |
| Annen innskutt egenkapital | | 383 123 | 97 682 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 933 248 | 4 647 807 |
| Udekket tap | | -339 300 | -53 858 |
| Sum opptjent egenkapital | | -339 300 | -53 858 |
| SUM EGENKAPITAL | | 4 593 949 | 4 593 949 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 2 | 5 369 486 | 5 228 540 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 369 486 | 5 228 540 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 369 486 | 5 228 540 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 741 | 623 369 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 16 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 2 | 5 458 893 | 804 424 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 471 634 | 1 427 809 |
| SUM GJELD | | 10 841 120 | 6 656 349 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 435 069 | 11 250 298 |

TRONDHEIM den 10.04.2020



Lasse Høyem
Styreleder/ daglig leder



Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET 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 vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Inntektsføring

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

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha tegnet avtale om 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 INDUSTRIMAGASINET AS

INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2019

Note 1 Anleggsmidler

| | Eiendommer, tomter og annen fast eiendom | Totalt |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 11 180 352 | 11 180 352 |
| Tilgang | 3 888 767 | 3 888 767 |
| Avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 15 069 119 | 15 069 119 |
| Oppskrevet tidligere | | 0 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 0 | 0 |
| Balanseført verdi 31.12. | 15 069 119 | 15 069 119 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 |

Pantstillelser

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kongens Gate 43, Gnr 403 Bnr 204, Trondheim | 9 587 402 | 8 006 546 |
| Smedbakken 5, Gnr 403 Bnr 166, Trondheim | 5 481 717 | 3 173 806 |
| Pansatte eiendeler | 15 069 119 | 11 180 352 |

Dette er pantsatt for å sikre gjeld i Stiftsstaden Boligutleie AS og Stiftsstaden AS.

Obligasjonsstørrelse 10 000 000



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2019

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|---------------|
| Konsernbidrag - Stiftsstaden Prosjektutvikling AS | 365 950 | 69 946 |
| Sum fordringer med selskap i samme konsern | 365 950 | 69 946 |

Langsiktig gjeld

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Stiftsstaden Prosjektutvikling AS | 5 369 486 | 5 228 540 |
| Sum langsiktig gjeld med selskap i samme konsern | 5 369 486 | 5 228 540 |

Kortsiktig gjeld

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|----------------|
| Konsernkonto - Stiftsstaden AS | 5 458 893 | 804 424 |
| Sum kortsiktig gjeld med selskap i samme konsern | 5 458 893 | 804 424 |

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



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2019

Note 3 Bundne Bankinnskudd

| | 2019 | 2018 |
|---------------------|------|------|
| Bundne bankinnskudd | 0 | 0 |

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 4 550 000 består av 45 500 aksjer pålydende kr 100.

Eier

| Selskap | Antall aksjer | Andel |
|------------------------------------|---------------|-----------------|
| Stiftsstadens Prosjektutvikling AS | 45 500 | 100,00 % |
| Totalt | 45 500 | 100,00 % |

Selskapet er i ett konsern hvor HJ Investmments AS er konsernspiss. HJ Investments AS har kontor i Oslo Kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert på konsernets avdelingskontor i Nordre Gate 1-3, 7011 Trondheim.

Note 5 Egenkapital

| | AK | OK | Annen innskutt EK | Udekket tap | Sum |
|------------------------------|------------------|------------|----------------------|-----------------|------------------|
| Egenkapital pr. 01.01 | 4 550 000 | 125 | 97 682 | -53 858 | 4 593 949 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -285 441 | -285 441 |
| Konsernbidrag | 0 | 0 | 285 441 | 0 | 285 441 |
| Egenkapital pr. 31.12 | 4 550 000 | 125 | 383 123 | -339 300 | 4 593 949 |

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



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2019

Note 6 Skatt**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel** **2019** **2018****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 | -365 950 | -69 946 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | -365 950 | -69 946 |
| Endring i midlertidige resultatforskjeller | 0 | 0 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | -365 950 | -69 946 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag/ bruk av underskudd | 365 950 | 69 946 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | 0 | 0 |

Fordeling av skattekostnaden **2019** **2018**

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Betalbar skatt på årets inntekt | -80 509 | -16 088 |
| For mye, for lite avsatt i fjor | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt | -80 509 | -16 088 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats | 0 | 0 |
| Skattekostnad | -80 509 | -16 088 |

Betalbar skatt i balansen **2019** **2018**

| | | |
|--|----------|----------|
| Betalbar skatt i skattekostnaden | -80 509 | -16 088 |
| Skattevirkning av konsernbidrag/underskudd | 80 509 | 16 088 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |



STIFTSSTADEN INDUSTRIMAGASINET AS

NOTER 2019

Note 7 Lønnskostnader, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke kostnadsført lønn eller styrehonorar i regnskapsåret.

| Revisor | 2019 |
|--|---------------|
| Kostnadsført revisjonshonorar | 20 500 |
| Kostnadsført honorar for andre tjenester | 0 |
| Sum | 20 500 |



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stiftsstadens Industrimagasinet AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Stiftsstadens Industrimagasinet 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, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Etter vår mening er det ikke selskapet fremlagt fullgod dokumentasjon for hele den regnskapsførte verdien av tomter, bygninger og annen fast eiendom som per 31. desember 2019 utgjorde kr 15 069 119.

Det er informert fra selskapets daglige leder og styreleder at det hersker usikkerhet til verdien og sannsynlig nedskrivningsbehov inntil 5 millioner.

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for selskapets eiendomsverdi per 31. desember 2019, da ledelsen ikke har fremlagt beste estimat på verdi eller annen fullgod dokumentasjon som underbygger verdien. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere disse beløpene. Det er heller ikke gitt noteopplysninger om at det er forhold som kan tilsi at det er usikkerhet om verdien.

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 med forbehold.

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 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon med forbehold om registrering og dokumentasjon

Selskapet har ikke fremlagt fullgod dokumentasjon for verdien av den vesentligste eiendelsposten og det er heller ikke gitt tilstrekkelige noteopplysninger om dette forholdet.

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, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet ovenfor, 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.

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

