



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	14	1 260 528	1 393 001
Annen driftsinntekt	14	1 449 900	1 094 859
Sum inntekter		2 710 428	2 487 860
Kostnader			
Varekostnad		81	
Lønnskostnad	15	6 106 749	8 880 852
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	122 923	143 305
Annen driftskostnad	15	4 364 663	3 403 295
Sum kostnader		10 594 416	12 427 452
Driftsresultat		-7 883 988	-9 939 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	3 837 459	381 976
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 500 171	2 181 930
Annen renteinntekt		4 710 205	4 846 604
Sum finansinntekter		11 047 835	7 410 510
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 789	39 884
Annen rentekostnad		3 979 744	3 828 711
Sum finanskostnader		3 988 533	3 868 595
Netto finans		7 059 302	3 541 915
Ordinært resultat før skattekostnad		-824 686	-6 397 677
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-180 090	-1 405 528
Ordinært resultat etter skattekostnad		-644 596	-4 992 149
Årsresultat		-644 596	-4 992 149
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-644 596	-4 992 149
Sum overføringer og disponeringer		-644 596	-4 992 149



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	1 624 003	1 443 913
Sum immaterielle eiendeler		1 624 003	1 443 913
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	184 406	307 330
Sum varige driftsmidler		184 406	307 330
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	524 102 731	524 102 731
Lån til foretak i samme konsern	7	62 936 331	64 448 405
Sum finansielle anleggsmidler		587 039 062	588 551 136
Sum anleggsmidler		588 847 471	590 302 379
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 242 134	1 099 232
Andre fordringer	7	251 460	201 437
Konsernfordringer		3 837 459	381 976
Sum fordringer		5 331 053	1 682 645
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	262 539	521 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 539	521 335
Sum omløpsmidler		5 593 592	2 203 980
SUM EIENDELER		594 441 063	592 506 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	2 239 308	2 239 308
Overkurs	9	174 567 588	174 567 588
Sum innskutt egenkapital		176 806 896	176 806 896
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	243 886 372	244 530 969
Sum opptjent egenkapital		243 886 372	244 530 969
Sum egenkapital		420 693 268	421 337 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	5 977 893	6 995 219
Langsiktig konserngjeld	7	224 516	231 027
Sum annen langsiktig gjeld		6 202 409	7 226 246
Sum langsiktig gjeld		6 202 409	7 226 246
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	4 970 281	4 943 563
Leverandørgjeld		210 383	139 039
Skyldige offentlige avgifter		465 066	688 540
Kortsiktig konserngjeld		161 352 082	157 369 880
Annen kortsiktig gjeld		547 575	801 226
Sum kortsiktig gjeld		167 545 387	163 942 248
Sum gjeld		173 747 796	171 168 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 441 064	592 506 359



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	14	36 895 189	37 560 919
Annen driftsinntekt	14	4 840 544	6 919 213
Sum inntekter		41 735 733	44 480 132
Kostnader			
Lønnskostnad	15	10 245 883	13 578 932
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	497 221	660 176
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	615 250	5 000 000
Annen driftskostnad	15	16 954 043	22 284 454
Sum kostnader		28 312 397	41 523 562
Driftsresultat		13 423 336	2 956 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 500 000	
Inntekt på andre investeringer		1 889 165	57 689 170
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		205 755	0
Annen renteinntekt		6 904 607	8 453 316
Annen finansinntekt		15 042 201	3 996 352
Sum finansinntekter		26 541 728	70 138 838
Nedskrivning av finansielle eiendeler		800 000	800 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 789	44 440
Annen rentekostnad		23 665 129	28 487 905
Annen finanskostnad		270 550	
Sum finanskostnader		24 744 468	29 332 345
Netto finans		1 797 260	40 806 493
Ordinært resultat før skattekostnad		15 220 596	43 763 063
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-387 737	-3 601 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 608 333	47 364 499
Årsresultat		15 608 333	47 364 499



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Minoritetsinteresser	9	-426 438	7 514 933
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 034 771	39 849 566
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			6 750 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	16 034 771	32 584 787
Sum overføringer og disponeringer		16 034 771	39 334 787



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	13	5 131 568	4 676 324
Merverdier	1	4 628 425	5 365 715
Sum immaterielle eiendeler		9 759 993	10 042 039
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	445 826 471	474 418 957
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 192 788	1 545 181
Sum varige driftsmidler		447 019 259	475 964 138
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3	89 727 004	76 525 665
Lån til foretak i samme konsern	7	6 465 306	51 744 942
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	37 493 266	27 164 510
Investeringer i aksjer og andeler	4	46 899 128	40 618 031
Andre fordringer	6	13 362 489	19 825 767
Sum finansielle anleggsmidler		193 947 193	215 878 915
Sum anleggsmidler		650 726 445	701 885 092
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	6 182 520	23 259 117
Sum varer		6 182 520	23 259 117
Fordringer			
Kundefordringer	6	2 164 940	1 287 231
Andre fordringer	7	9 167 078	407 578
Sum fordringer		11 332 018	1 694 809
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	14 291 762	6 054 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 291 762	6 054 290



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		31 806 300	31 008 216
SUM EIENDELER		682 532 745	732 893 308
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,10	2 239 308	2 239 308
Overkurs	9	68 786 229	68 786 229
Sum innskutt egenkapital		71 025 537	71 025 537
Opptjent egenkapital			
Fond		19 462 132	6 260 793
Annen egenkapital	9	43 108 375	40 274 723
Minoritetsinteresser	9	29 045 246	29 471 685
Sum opptjent egenkapital		91 615 753	76 007 201
Sum egenkapital		162 641 290	147 032 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	395 070 558	453 578 228
Langsiktig konserngjeld	4	224 516	17 428 657
Øvrig langsiktig gjeld		9 717 323	0
Sum annen langsiktig gjeld		405 012 397	471 006 885
Sum langsiktig gjeld		405 012 397	471 006 885
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	91 203 881	92 328 777
Leverandørgjeld		2 379 969	1 944 359
Skyldige offentlige avgifter		907 117	1 377 064
Utbytte		0	6 750 000
Kortsiktig konserngjeld		11 996 560	3 358 800
Annen kortsiktig gjeld		8 391 532	9 094 686



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld		114 879 059	114 853 686
Sum gjeld		519 891 456	585 860 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		682 532 746	732 893 309



**Konsernregnskap
for 2021
Stiftsstadens AS**

Organisasjonsnr. 981497090



Årsberetning 2021
for
Stiftsstad AS - Konsern
(981 497 090)

Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetsområdet til Stiftsstad AS er konsernadministrasjon, ledelse og eierskap i datterselskapene Stiftsstad Bolig AS, Stiftsstad Prosjektutvikling AS og Stiftsstad Investeringselskap AS.

Datterselskapenes virksomhetsområde er eiendom, hvor de tre selskapene har hovedvekt på henholdsvis boligutleie, prosjektutvikling av nye bolig- og næringsprosjekt og investeringer i næringsbygg eller virksomheter relatert til dette.

All operativ aktivitet i konsernet er samlet i Stiftsstad AS med datterselskaper.

HJ Investments AS eier 94,7 % av Stiftsstad AS, direkte eller indirekte. (Stiftsstad konsernet).

Bedriften har hovedkontor i Oslo kommune, og har gjennom datterselskaper omfattende virksomheter og kontorer i Oslo, Follo, Bergen, Trondheim og Berlin.

Årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Bokført egenkapital i morselskapet pr. 31.12.21 var på NOK 420 mill., som gir en EK andel på 70,8 %, mot fjorårets 71,1 %. Konsernets bokførte egenkapital var på NOK 162 mill., som gir en EK andel på 27,9 %, mot fjorårets på 23,8 %. Reell egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

Konsernets omsetning for 2021 var NOK 41,7 mill. en reduksjon på NOK 2,8 mill. fra 2020.

Likviditeten har gjennom året vært tilfredsstillende.

Årsresultatet i konsernet før skatt ble NOK 15,2 mill. som er vesentlig lavere enn 2020 på NOK 47, mill. Dette skyldes høye finansinntekter i forbindelse med salg av selskaper i 2020.

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

Morselskapets kontantstrøm fra drift viser avvik mot driftsresultatet med 6 mill, som hovedsakelig skyldes finanspostene i regnskapet. Konsernselskapets kontantstrøm fra operasjonell drift viser NOK 31,6 mill mot ett driftsresultat på NOK 13 mill. Avviket skyldes i hovedsak endring i varelager/ prosjekter i arbeid.



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 2021 og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2021.

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. I 2022 vil større deler av boligporteføljen i Trondheim realiseres.

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 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 ingen boligprisvekst både i Trondheim og Bergen. I Berlin forventes tilsvarende.

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 fremgår 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 2021 har vært 2,0 %.

Som følge av koronapandemien har det blitt en del 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.

Likestilling

Selskapets styre består av menn. Selskapet har pr. 31.12.21 7 ansatte, 2 menn og 5 kvinner. Konsernet har pr. 31.12.21, 30 ansatte, 11 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 forurenser 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

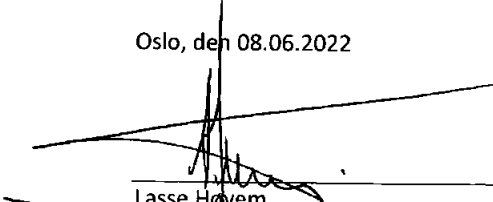
Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

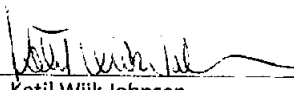
Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Selskapet/ konsernet har for 2021 hatt ett underskudd/overskudd på kr -644 597/ 16 034 771 som foreslås anvendt ved:

		Mor	Konsern
Overført annen egenkapital	kr	-644 597	16 034 771
Sum disponert	kr	-644 597	16 034 771

Oslo, den 08.06.2022


Lasse Høyem
Styrets leder/ Daglig Leder


Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



Stiftsstaden AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsernet		
2021	2020	Note	2021	2020	
1 260 528	1 393 001	Leieinntekt	14	36 895 189	37 560 919
1 449 900	1 094 859	Annen driftsinntekt	14	4 840 544	6 919 213
2 710 428	2 487 860	Sum driftsinntekter		41 735 733	44 480 131
81	0	Varekostnad		0	0
6 106 749	8 880 852	Lønnskostnad	15	10 245 883	13 578 932
122 923	143 305	Avskrivning på varige driftsmidler	1,2	497 221	660 176
0	0	Nedskrivning på varige driftsmidler	1,2	615 250	5 000 000
4 364 663	3 403 295	Annen driftskostnad	15	16 954 043	22 284 454
10 594 417	12 427 452	Sum driftskostnader		28 312 398	41 523 563
-7 883 989	-9 939 593	DRIFTSRESULTAT		13 423 335	2 956 568
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
3 837 459	381 976	Inntekt på investering i datterselskap	3	0	0
0	0	Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		1 889 165	57 689 170
0	0	Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	3	2 500 000	0
2 500 171	2 181 930	Renteinnt. fra foretak i samme konsern		205 755	0
4 710 205	4 846 604	Annen renteinntekt		6 904 607	8 453 316
0	0	Annen finansinntekt		15 042 201	3 996 352
11 047 835	7 410 510	Sum finansinntekter		26 541 729	70 138 838
0	0	Nedskr. av finansielle anleggsmidler		800 000	800 000
8 789	39 884	Rentekostn. til foretak i samme konsern		8 789	44 440
3 979 744	3 828 711	Annen rentekostnad		23 665 129	28 487 905
0	0	Annen finanskostnad		270 550	0
3 988 533	3 868 595	Sum finanskostnader		24 744 468	29 332 345
7 059 302	3 541 915	NETTO FINANSPOSTER		1 797 261	40 806 492
-824 687	-6 397 677	ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 220 596	43 763 061
-180 090	-1 405 528	Skattekostnad på ordinært resultat	13	-387 737	-3 601 436
-644 597	-4 992 149	ORDINÆRT RESULTAT		15 608 334	47 364 497
0	0	Minoritetsandel av resultatet	9	-426 438	7 514 933
-644 597	-4 992 149	ÅRSRESULTAT		16 034 771	39 849 564
OVERF. OG DISPONERINGER					
0	0	Avsatt til ordinært utbytte		0	6 750 000
-644 597	-4 992 149	Overføringer annen egenkapital	9	16 034 771	32 584 787
-644 597	-4 992 149	SUM OVERF. OG DISP.		16 034 771	39 849 568



Stiftsstanden AS

Balanse pr. 31. desember 2021

Morselskap		Konsernet		
2021	2020	Note	2021	2020
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
0	0	1	4 628 425	5 365 715
1 624 003	1 443 913	13	5 131 568	4 676 324
1 624 003	1 443 913		9 759 993	10 042 039
0	0	2	445 826 471	474 418 957
184 406	307 330	2	1 192 788	1 545 181
184 406	307 330		447 019 260	475 964 138
524 102 731	524 102 731	3	0	0
62 936 331	64 448 405	7	6 465 306	51 744 942
0	0	3	89 727 004	76 525 665
0	0	7	37 493 266	27 164 510
0	0	4	46 899 128	40 618 031
0	0	6	13 362 489	19 825 767
587 039 062	588 551 136		193 947 193	215 878 914
588 847 472	590 302 379		650 726 445	701 885 092
OMLØPSMIDLER				
0	0	5	6 182 520	23 259 117
1 242 134	1 099 232	6	2 164 940	1 287 231
3 837 459	381 976		0	0
251 460	201 437	7	9 167 078	407 578
5 331 054	1 682 645		11 332 018	1 694 809
262 539	521 335	8	14 291 762	6 054 290
5 593 593	2 203 980		31 806 300	31 008 216
594 441 064	592 506 359		682 532 745	732 893 308



Stiftsstanden AS


Balanse pr. 31. desember 2021

Morselskap				Konsernet	
2021	2020	Note	2021	2020	
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
2 239 308	2 239 308	9,10	2 239 308	2 239 308	Selskapskapital
174 567 588	174 567 588	9	68 786 229	90 097 070	Overkurs
176 806 895	176 806 895		71 025 536	86 981 994	Sum innskutt egenkapital
0	0		19 462 132	6 260 793	Fond for vurderingsforskjeller
243 886 372	244 530 969	9	43 108 376	25 584 900	Annen egenkapital
243 886 372	244 530 969		62 570 508	30 579 059	Sum opptjent egenkapital
0	0	9	29 045 246	29 471 684	Minoritetsinteresser
420 693 267	421 337 864		162 641 291	147 032 737	SUM EGENKAPITAL
GJELD					
5 977 893	6 995 219	12	395 070 558	453 578 228	Gjeld til kredittinstitusjoner
224 516	231 027	7	224 516	17 428 657	Langsiktig gjeld til konsernselskap
0	0		9 717 323	0	Øvrig langsiktig gjeld
6 202 408	7 226 246		405 012 396	471 006 885	Sum annen langsiktig gjeld
6 202 408	7 226 246		405 012 396	471 006 885	SUM LANGSIKTIG GJELD
KORTSIKTIG GJELD					
4 970 281	4 943 563	11,12	91 203 881	92 328 777	Gjeld til kredittinstitusjoner
210 383	139 039		2 379 969	1 944 359	Leverandørgjeld
465 066	688 540		907 117	1 377 064	Skyldig offentlige avgifter
0	0		0	6 750 000	Utbytte
161 352 083	157 369 880		11 996 560	3 358 800	Kortsiktig gjeld til konsernselskap
547 576	801 226		8 391 532	9 094 686	Annen kortsiktig gjeld
167 545 389	163 942 249		114 879 058	114 853 685	SUM KORTSIKTIG GJELD
173 747 798	171 168 494		519 891 455	585 860 571	SUM GJELD
594 441 064	592 506 359		682 532 745	732 893 308	SUM EGENKAPITAL OG GJELD

TRONDHEIM den 08.06.2022



Lasse Høyem
Styreleder/Daglig leder



Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



Stiftsstanden AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - DEN INDIREKTE MODELL

(Beløp i NOK)

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-824 688	-6 397 677	Resultat før skattekostnad	15 220 597	43 763 061
0	0	Periodens betalte skatt	0	-2 423
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-6 242 909	-64 069 402
122 924	143 305	Avskrivninger/ nedskrivninger	497 220	660 176
		Nedskrivning anleggsmidler	1 415 250	5 000 000
0	0	Endring i varelager	17 076 598	-532 557
-142 902	-162 117	Endring i kundefordringer	-877 710	1 129 453
71 344	-74 310	Endring i leverandørgjeld	435 610	-2 151 566
		Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		
		Effekt av valutakursendringer		
0	0	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
-527 147	37 591	Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 075 408	17 946 631
-1 300 469	-6 453 208	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	31 600 064	1 743 373
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	46 207 977	221 814 458
0	-142 609	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 891 289	-4 510 645
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-6 459 438	-5 011 723
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
0	-142 609	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	34 857 250	212 292 090
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
		Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
		Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
1 014 957	36 814 036	Netto betalinger gjeld	-50 344 947	-68 403 567
0	0	Netto betalinger fordringer	0	0
26 718	19 229	Netto endring i kasskreditt	-1 124 896	-118 233 878
		Innbetalinger av egenkapital		
0	0	Utbetaling av naturalutbytte	0	0
0	-30 000 000	Utbetalinger av utbytte	-6 750 000	-30 000 000
0	0	Inn/ Utbetalinger egenkapital	0	0
0	0	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
		Utbetalinger av konsernbidrag		
1 041 675	6 833 265	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-58 219 843	-216 637 445
-258 794	237 448	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	8 237 471	-2 601 982
521 334	283 886	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	6 054 290	8 656 272
262 540	521 334	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	14 291 761	6 054 290



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

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 internergevinster. 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.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

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 levering. 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.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

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 salgpris fratrukket nødvendige variable utgifter for ferdigstilling og salg.

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.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

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.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Morselskap	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	534 145	0	534 145
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	534 145	0	534 145
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-534 145	0	-534 145
Balanseført verdi 31.12.	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

5 år
Lineær

år
Lineær

Konsernet	Immaterielle eiendeler herunder FOU, patenter, etc	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 326 358	9 963 523	18 289 881
Tilgang	60 000	0	60 000
Korreksjon kostverdi tidligere år	0	0	0
Avgang ved realisasjon av selskap	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	8 386 358	9 963 523	18 349 881
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-1 163 605	0	-1 163 605
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-2 594 328	-9 963 523	-12 557 851
Balanseført verdi 31.12.	4 628 425	0	4 628 425
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	615 250	0	615 250

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

5 år
Lineær

5 år
Lineær



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 2 Varige driftsmidler**Morselskapet**

	Driftsløspøre. Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	890 868	890 868
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	890 868	890 868
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-706 462	-706 462
Balanseført verdi 31.12.	184 406	184 406
Årets avskrivninger	122 923	122 923
Forventet økonomisk levetid	1-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløspøre. Maskiner, verktøy o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	485 008 632	6 098 450	491 107 082
Tilgang	10 196 098	113 533	10 309 631
Avgang ved realisasjon av aksjer	-17 380 592	0	-17 380 592
Avgang ved realisasjon av selskap	-7 722 310	0	-7 722 310
Avgang	-12 921 428	0	-12 921 428
Anskaffelseskost 31.12.	457 180 400	6 211 983	463 392 383
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	5 000 000	0	5 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	6 353 926	5 019 194	11 373 120
Balanseført verdi 31.12.	445 826 471	1 192 788	447 019 259
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets avskrivninger	31 295	465 924	497 221
Forventet økonomisk levetid	0 - 50 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**Morselskapet**

	Eier-/	Resultat	Egenkapital	Balanseført
Stiftsstaden Bolig AS, Oslo	100 %	5 335 282	295 062 623	466 322 312
Stiftsstaden Invest AS, Oslo	100 %	-7 955	13 640	39 000
Stiftsstaden Prosjektutvikling AS, Trondheim	100 %	-2 208 272	38 835 877	12 198 588
Stiftsstaden Investeringselskap AS, Trondheim	100 %	-1 183 081	45 977 131	45 542 831

Morselskapet har ingen tilknyttede selskaper

Konsernet - datterselskap	Eier-/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital
AS Vossegården, Bergen	55 %	23 333	186 567
Bergensgruppen AS, Bergen	100 %	2 175 942	11 364 016
Bergensgruppen Eiendom AS, Bergen	100 %	1 866 053	22 676 878
Bergensgruppen Sentrum AS, Bergen	55 %	-1 697 419	584 539
Boligutleie Drøbak AS, Trondheim	100 %	885	1 092 635
BRL Skottegaten 24 AS, Bergen	55 %	-455 538	-613 926
EU Bygg og Prosjekt AS, Trondheim	100 %	-174 856	-3 453 771
EU Entreprenør AS, Trondheim	100 %	-20 358	4 722 820
Knarrlagsund Invest AS, Trondheim	100 %	30 025	1 205 002
EUP Stiftsstaden AS, Trondheim	100 %	173 872	6 734 942
Fagerstrand NP AS, Trondheim	100 %	-12 717	179 354
Gamle Kongevei 48 AS, Trondheim	100 %	763 095	4 940 425
Hørløcksvei 61 AS, Trondheim	100 %	225 435	5 356 132
Ibsens Gate 113 A, Bergen	100 %	295 745	4 175 481
Kringsjåveien 24 AS, Trondheim	100 %	286 065	4 568 415
Kong Oscarsgate 79 AS, Bergen	100 %	275 840	2 532 484
Mørlenda Eiendom AS, Trondheim	100 %	1 021 344	7 971 669
Nedre Baklandet 47 AS, Trondheim	100 %	452 018	4 676 134
Nygårdsgaten 60 AS, Bergen	100 %	768 590	3 020 797
Olav Trygvasonsgate 48 AS, Trondheim	100 %	1 001 779	3 402 511
Oslo Central Apartments AS, Oslo	100 %	-34 485	1 947 835
Skottegaten AS, Bergen	100 %	13 596	896 679
Repslagerveita 6 AS, Trondheim	100 %	311 513	460 176
Stiftsstaden Berlin Eiendom AS, Trondheim	85 %	1 829 991	91 803 512
Stiftsstaden Berlin Eiendom 2 AS, Trondheim	100 %	201 839	30 001
Stiftsstaden Bolig AS, Oslo	100 %	5 335 282	295 062 623
Stiftsstaden Boligutleie AS, Trondheim	100 %	4 144 217	109 110 244
Stiftsstaden Digerud AS, Trondheim	100 %	-276 914	-400 499
Stiftsstaden Industrimagasinet AS, Trondheim	100 %	-4 368 977	-3 406 051
Stiftsstaden Invest AS, Oslo	100 %	-7 955	13 640
Stiftsstaden Leuthenhaven AS, Trondheim	100 %	238 181	10 282 506
Stiftsstaden Måna Bolig AS, Trondheim	100 %	-28 626	132 392



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Stiftsstadens Prosjektutvikling AS, Trondheim	100 %	-2 208 272	38 835 877
Stiftsstadens Service AS, Trondheim	100 %	28 248	1 986 639
Stiftsstadens Studentby AS, Trondheim	100 %	4 809 378	2 469 398
Stiftsstadens Studentby Eiendom AS, Trondheim	100 %	4 192 849	32 018 679
Stiftsstadens Investeringselskap AS, Trondheim	100 %	-1 183 081	45 977 131
Svaneviksveien 82 AS, Bergen	55 %	308 901	163 806



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Konsernet - Tilknyttede selskap - kostmetoden	Eier-/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Balanseført verdi
Dyrløkke AS, Frogn*	25 %	-6 000	24 000	27 500
Frogn Næringspark AS, Trondheim	25 %	-1 712 805	6 142 925	3 789 179
Kattenskogen AS, Trondheim*	50 %	-124 000	2 155 000	15 580 400
Oslofjord Utvikling AS, Frogn	33 %	-22 779	-1 512 025	36 733
Embla Arkitekter AS, Oslo	50 %	-9 690	27 405	55 000
Fruktinvest AS, Trondheim	50 %	-917 708	23 548 804	9 586 042
Sentral Eiendom AS, Oslo	50 %	-1 570	77 537	80 250
Skifer Eiendom AS, Stjørdal	33 %	-45 000	2 177 000	1 500 000
Måna Syd AS, Frogn	25 %	-725 251	2 206 132	1 036 987
Vågar AS*	20 %	259 000	6 068 000	1 360 000

* Tall er hentet fra 2020

Merverdier er bokført til kr 23 049 595.

Konsernet - Tilknyttede selskap - EK metoden		Eier-/ stemme- andel	Resultat	Egenkapital	Balanseført verdi
Bergensgruppen Drift AS, Bergen	TS1	42 %	-1 106 462	-3 375 716	57 839
Bergensgruppen Næring AS, Bergen	TS2	50 %	3 869 888	24 545 915	14 891 072
Bergensgruppen Invest AS, Bergen	TS4	50 %	23 356 090	20 450 426	2 083 947
Bergensgruppen Utvikling	TS5	50 %	-52 932	41 498	50 000

Merverdianalyse EK metoden	TS1	TS2	TS3	TS4	TS5
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	126 000	50 000	0	50 000	50 000
Henførbare merverdi	0	2 950 000	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost	126 000	3 000 000	0	50 000	50 000

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-464 714	1 934 944	0	11 678 045	-26 466
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-464 714	1 934 944	0	11 678 045	-26 466

Beregning av balanseført verdi 31.12.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Balanseført verdi 01.01.	57 839	14 298 698	0	6 107 059	50 000
Tilgang/avgang i perioden	0	0	0	0	
Årets resultatandel	-464 714	1 934 944	0	11 678 045	-26 466
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen		0	0	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)		0	0	0	0
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden		0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	-406 875	16 233 642	0	17 785 104	23 534
Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.		2 950 000	0	0	0
Uavskrevet goodwill 31.12.		0	0	0	0
Avskrivningssats henførbart merverdi		0 %	0 %	0 %	0 %
Avskrivningssats goodwill		0 %	0 %	0 %	0 %



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 4 Andre langsiktige aksjer og andeler

Morselskapet har ingen slike poster

Konsernet	Eierandel	Balanseført verdi
Berlin Eiendom AS	11 %	2 953 326
Berlin Alpha AS	4 %	1 130 998
Berlin Eiendom Beta AS	21 %	9 876 963
Berlin Eiendom Delta AS	20 %	12 831 417
Berlin Eiendom Gamma AS	22 %	9 680 016
Berlin Eiendom Zeta AS		3 240 293
Berlin Eiendom Lambda		2 119 404
Berlin Eiendom Epsilon	10 %	2 902 340
Øvrige aksjer		2 164 370
Balanseført verdi 31.12.		46 899 127

Spesifikasjonen inneholder alle aksjer utenom tilknyttet selskap og datterselskap i konsernet.

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringene.

Note 5 Varer

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Bolig/ tomteprosjekter	6 182 520	23 259 117
0	0	Innkjøpte ferdigvarer	0	0
0	0	Sum	6 182 520	23 259 117
0	0	Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	6 182 520	23 259 117
0	0	Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	0	0
0	0	Sum	6 182 520	23 259 117



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 6 Fordringer

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
1 242 134	1 099 232	Kundefordringer til pålydende	3 443 085	2 987 804
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-1 278 145	-1 700 573
1 242 134	1 099 232	Kundefordringer i balansen	2 164 940	1 287 231

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Selgerfinansiering	9 625 000	9 625 000
0	0	Andre langsiktige fordringer	3 737 489	10 200 766
0	0	Sum	13 362 489	19 825 766

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	71 940	36 119	62 936 331	64 448 405
Tilknyttet selskap	79 688	45 938	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	3 837 459	381 976
Sum	151 628	82 057	66 773 790	64 830 381

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	224 516	231 027	161 352 083	157 369 880
Konsernbidrag	0	0	0	0
Sum	224 516	231 027	161 352 083	157 369 880



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Konsernet

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern		7 789 551	6 465 306	
Tilknyttet selskap	0	0	37 493 266	53 906 970
Sum	0	7 789 551	37 493 266	53 906 970

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	224 516	215 727	11 996 560	3 358 800
Tilknyttet selskap	9 717 323	0	0	0
Sum	9 941 839	215 727	11 996 560	3 358 800



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 8 Konsernkonto, bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
241 329	388 074	Skattetreksmidler	468 836	774 689
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kassekreditt	4 250 312	11 354 533

Konsernet har en konsernkonto hvor Stiftsstadens AS er eier.

Note 9 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum
			egenkapital		
Egenkapital 01.01.	2 239 308	174 567 588	244 530 969		421 337 865
Årets resultat	0	0	-644 597		-644 597
Tilleggsutbytte	0	0	0		0
Utbytte	0	0	0		0
Egenkapital 31.12.	2 239 308	174 567 588	243 886 372		420 693 267

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen		Sum
			egenkapital*	Min. interesser	
Egenkapital 01.01.	2 239 308	68 786 229	46 535 514	29 471 685	147 032 736
Årets resultat			16 034 771	-426 438	15 608 333
Andre endringer			220	0	220
Utbytte			0	0	0
Egenkapital 31.12.	2 239 308	68 786 229	62 570 508	29 045 246	162 641 291

*I annen EK er 19 462 132 kr fond for vurderingsforskjeller



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskap

	Antall	Eierandel
HJ Investments AS	602 709	94,74 %
Felix AS	17 642	2,77 %
HJ Investments Finans AS	15 734	2,47 %
Linda Finnevolden	82	0,01 %
Totalt antall aksjer	636 167	100,0 %

Selskapet er i ett konsern hvor HJ Investments AS er konsernspiss. HJ investments AS har kontor i Oslo kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert i Akersgaten 41, Oslo.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 11 Kausjons- og garantiansvar

Morselskapet har ikke kausjonsansvar
Konsernet har ikke kausjonsansvar.

Note 12 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 fastrenteavtaler 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

		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år			
2021	2020		2021	2020	
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15 347 674	16 451 389	
0	0	Sum	15 347 674	16 451 389	
2021	2020		2021	2020	
0	0	Gjeld sikret ved pant	486 274 439	671 913 513	
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler			
0	0	Varige driftsmidler	445 826 471	474 418 859	
0	0	Varer	6 182 520	23 259 117	
0	0	Aksjer	110 833 494	103 754 721	
0	0	Kundefordringer	0	0	
0	0	Sum	562 842 485	601 432 697	
		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for			
0	0	Ubenyttet kassekreditt	4 250 312	11 354 533	
0	0	Andre konsernselskapers gjeld	0	0	
0	0	Sum	4 250 312	11 354 533	



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 13 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
Midlertidige forskjeller				
0	0	Omløpsmidler	-1 483 212	-1 554 788
0	0	Kortsiktig gjeld	0	0
0	0	GT konto	13 107 822	12 869 144
-31 521	31 897	Driftsmidler	-7 417 249	-7 734 454
-31 521	31 897	Netto midlertidige forskjeller	4 207 361	3 579 902
-7 350 310	-6 595 142	Underskudd til fremføring	-29 876 535	-27 818 747
-7 381 831	-6 563 245	Grunnlag for utsatt skatt/ skattefordel	-25 669 174	-24 238 845
-1 624 003	-1 443 914	Utsatt skatt	2 883 721	1 129 632
0	0	Utsatt skattefordel	-8 530 939	-6 462 178
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	515 651	656 222
-1 624 003	-1 443 914	Netto utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)	-5 131 567	-4 676 324

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

		Grunnlag for betalbar skatt		
-824 687	-6 397 677	Resultat før skattekostnad	15 220 597	43 763 061
6 100	8 912	Permanente forskjeller	-17 693 843	-60 592 603
-818 587	-6 388 765	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-2 473 246	-16 829 542
63 418	34 290	Endring i midlertidige forskjeller	2 288 926	13 507 624
		Herav inngang DS	0	0
		Herav utgang DS	0	0
-755 169	-6 354 475	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-184 320	-3 321 918
		+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	- Anvendt fremførbart underskudd	1 212 684	0
-755 170	-6 354 476	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	1 028 364	-3 321 918



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Morselskap 2021	Morselskapet 2020		Konsernet 2021	Konsernet 2020
Fordeling av skattekostnaden				
-166 137	-1 397 985	Betalbar skatt (22 %) av grunnlag betalbar skatt i regnskapet	0	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
-166 137	-1 397 985	Sum betalbar skatt	0	0
-13 952	-7 544	Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	-387 737	-3 601 437
0	0	Herav utgang/inngang DS	0	0
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats		0
		Ikke Oppført Utsatt skattefordel	0	0
-180 090	-1 405 528	Skattekostnad	-387 737	-3 601 418
Avstemming av årets skattekostnad				
-824 687	-6 397 677	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	15 220 597	43 763 061
-181 431	-1 407 489	Beregnet skatt 22%	3 348 531	9 627 873
-180 090	-1 405 528	Skattekostnad i resultatregnskapet	-387 737	-3 601 418
1 341	1 961	Differanse	3 736 268	13 229 291
Differansen består av følgende:				
1 342	1 961	22 % av permanente forskjeller	-3 892 645	-13 330 373
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
0	0	Andre forskjeller	156 377	101 062
1 342	1 961	Sum forklart differanse	-3 736 269	-13 229 310
0				
Betalbar skatt i balansen				
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	0



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 14 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Salgsinntekter	0	0
1 260 528	1 393 001	Leieinntekter	36 895 189	37 560 919
4 050		Gevinster anleggsmidler	3 959 420	6 375 980
1 445 850	1 094 859	Andre driftsinntekter	881 124	543 233
2 710 428	2 487 859	Sum	41 735 733	44 480 131

2021	2020	Fordeling på virksomhetsområder	2021	2020
1 260 528	1 393 001	Leieinntekter bygg	36 895 189	37 560 919
1 449 900	1 094 859	Annet	4 840 544	6 919 213
2 710 428	2 487 859	Sum	41 735 733	44 480 131

Det er kun salg i Norge.



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 15 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
4 926 557	7 359 155	Lønninger	8 241 381	10 929 849
743 404	759 527	Arbeidsgiveravgift	1 570 631	2 115 877
119 599	132 017	Pensjonskostnader	119 599	132 017
317 189	630 153	Andre ytelser	314 272	401 189
6 106 749	8 880 851	Sum	10 245 883	13 578 933

4	4	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	11	18
---	---	--	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 533 450	0
Pensjonsutgifter	23 408	0
Annen godtgjørelse	252 082	0
Totalt	2 808 940	0

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)	175 895	694 116
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Annen bistand	41 000	41 000
Sum	216 895	735 116



STIFTSSTADEN AS (org nr 981 497 090)

NOTER 2021

Note 16 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 15, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter: **2021** **2020**

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester:

Tilknyttede selskaper i konsernet - regnskapstjenester	349 500	291 354
Sum salg av tjenester	349 500	291 354

Ingen vesentlige kjøp i morselskapet

Konsernets transaksjoner med nærstående parter: **2021** **2020**

a) Salg av varer og tjenester

Salg av tjenester:

Tilknyttede selskaper - regnskapstjenester	349 500	291 354
Sum salg av tjenester	349 500	291 354

Ingen vesentlige kjøp i konsernet fra nærstående



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stiftsstaden AS

Konklusjon

Vi har revidert Stiftsstaden AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



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 regnskapskikk 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 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>

BDO AS

Knut Nyerrød
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LM6IV-FKFEK-C4YJ1-EV4JX-JYISZ-GWDWE



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-08 18:20:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LM6IV-FKFEK-C4YJ1-EV4JX-JYISZ-GWDWE

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>