



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 05.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	9 807	61 826
Sum kostnader		9 807	61 826
Driftsresultat		-9 807	-61 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 833 070	5 474 007
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 154 453	2 707 641
Annen renteinntekt			1
Sum finansinntekter		9 987 523	8 181 649
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 106 176	3 651 845
Annen rentekostnad		4 859	3 327
Sum finanskostnader		4 111 035	3 655 172
Netto finans		5 876 488	4 526 477
Ordinært resultat før skattekostnad		5 866 681	4 464 651
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 349 337	1 071 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 517 345	3 393 135
Årsresultat		4 517 345	3 393 135
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 517 345	3 393 135
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4	4 517 344	3 393 335
Overføringer annen egenkapital			-200
Sum overføringer og disponeringer		4 517 345	3 393 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	55 306 806	55 306 806
Lån til foretak i samme konsern	1	81 981 126	73 333 604
Sum finansielle anleggsmidler		137 287 933	128 640 411
Sum anleggsmidler		137 287 933	128 640 411
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 939	
Andre kortsiktige fordringer			13 822
Konsernfordringer	1	6 833 070	5 474 007
Sum fordringer		6 847 009	5 487 829
Sum omløpsmidler		6 847 009	5 487 829
SUM EIENDELER		144 134 942	134 128 240
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	2018	2017
Sum egenkapital		32 018 679	32 018 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	106 036 736	97 446 847
Sum annen langsiktig gjeld		106 036 736	97 446 847
Sum langsiktig gjeld		106 036 736	97 446 847
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			7 188
Kortsiktig konserngjeld	1	6 079 526	4 655 526
Sum kortsiktig gjeld		6 079 526	4 662 714
Sum gjeld		112 116 263	102 109 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 134 942	134 128 240



**Årsregnskap 2018
for
Stiftssten Studentby Eiendom AS**

Foretaksnr. 996176452



Stiftsstadens Studentby Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	6	9 807	61 826
Sum driftskostnader		9 807	61 826
DRIFTSRESULTAT		-9 807	-61 826
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		6 833 070	5 474 007
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		3 154 453	2 707 641
Annen renteinntekt		0	1
Sum finansinntekter		9 987 523	8 181 649
Rentekostn. til foretak i samme konsern		4 106 176	3 651 845
Annen rentekostnad		4 859	3 327
Sum finanskostnader		4 111 035	3 655 172
NETTO FINANSPOSTER		5 876 488	4 526 477
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 866 681	4 464 651
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 349 337	1 071 516
ORDINÆRT RESULTAT		4 517 345	3 393 135
ÅRSRESULTAT		4 517 345	3 393 135
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	4 517 344	3 393 335
Overføringer annen egenkapital		0	-200
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		4 517 345	3 393 135



Stiftsstanden Studentby Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	1	55 306 806	55 306 806
Lån til foretak i samme konsern	1	81 981 126	73 333 604
Sum finansielle anleggsmidler		137 287 933	128 640 411
SUM ANLEGGSMIDLER		137 287 933	128 640 411
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 939	0
Fordringer på konsernselskap	1	6 833 070	5 474 007
Andre kortsiktige fordringer		0	13 822
Sum fordringer		6 847 009	5 487 829
SUM OMLØPSMIDLER		6 847 009	5 487 829
SUM EIENDELER		144 134 942	134 128 240

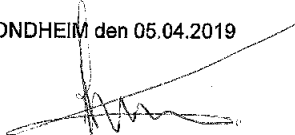


Stiftsstaden Studentby Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
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	106 036 736	97 446 847
Sum annen langsiktig gjeld		106 036 736	97 446 847
SUM LANGSIKTIG GJELD		106 036 736	97 446 847
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 188
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	6 079 526	4 655 526
Sum kortsiktig gjeld		6 079 526	4 662 714
SUM GJELD		112 116 263	102 109 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 134 942	134 128 240

TRONDHEIM den 05.04.2019



Lasse Høyem
Styreleder



Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem



Petter Arnstad
Daglig leder



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2018

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 uinntaksregler 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.

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.

Renteswapavtaler

Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert å være effektiv.

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 tjenstepensjon.

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 2018

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 %	3 083 980	3 986 705	55 306 806
Sum aksjer i DS/ FKV/ TS					55 306 806

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

	2018	2017
Stiftsstaden Studentby AS	81 981 126	73 333 604
Sum fordringer med selskap i samme konsern	81 981 126	73 333 604

Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Konsernbidrag Stiftsstaden Studentby AS	6 833 070	5 474 007
Sum fordringer med selskap i samme konsern	6 833 070	5 474 007

Langsiktig gjeld

	2018	2017
Stiftsstaden Bolig AS	106 036 736	97 446 847
Sum gjeld med selskap i samme konsern	106 036 736	97 446 847

Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Konsernkontoordning - Stiftsstaden AS	212 845	190 675
Avsatt konsernbidrag - Stiftsstaden Boligutleie AS	5 866 681	4 464 851
Sum gjeld med selskap i samme konsern	6 079 526	4 655 526



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2018

Note 2 Bundne Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne bankinnskudd	0	5 264

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 NHH Investments AS er konsernspiss. NHH Investments AS har kontor i Oslo Kommune og konsernregnskapet kan fås utlevert på konsernets avdelingskontor i Akersgata 41, 0158 Oslo

Note 4 Egenkapital

	AK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	31 018 678	32 018 678
Årets resultat	0	4 517 345	4 517 345
Konsernbidrag	0	-4 517 344	-4 517 344
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	31 018 679	32 018 679



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2018

Note 5 Skatt		
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2018	2017
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	2018	2017
Resultat før skattekostnad	5 866 681	4 464 651
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	5 866 681	4 464 651
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Grunlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	5 866 681	4 464 651
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-5 866 681	-4 464 651
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Fordeling av skattekostnaden	2018	2017
Betalbar skatt på årets inntekt	1 349 337	1 071 516
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	1 349 337	1 071 516
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	1 349 337	1 071 516
Betalbar skatt i balansen	2018	2017
Betalbar skatt i skattekostnaden	1 349 337	1 071 516
Skattevirkning av konsernbidrag	-1 349 337	-1 071 516
Betalbar skatt i balansen	0	0



STIFTSSTADEN STUDENTBY EIENDOM AS

NOTER 2018

Note 6 Lønnskostnader, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke kostnadsført lønn eller styrehonorar i regnskapsåret.

Revisor	2018
Kostnadsført revisjonshonorar	5 000
Kostnadsført honorar for andre tjenester	0
Sum	5 000



KPMG AS
Grønland 1
3045 Drammen

Telephone +47 04063
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stiftsstaden Studentby Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stiftsstaden Studentby Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 517 345. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with the PwC International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statistisk sentralbyrås register - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Østern	Tromsø
Bergen	Haugesund	Svolvær	Tromsø
Bodo	Kaupvåg	Sandnessjøen	Værøy
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018
Stiftsstaten Studentby Eiendom AS

høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 05.04.2019
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor