



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 624  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NRH TRONDHEIM AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ivar Johannes Koteng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

### 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, 28.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	14 475 502	11 593 954
Andre driftsinntekter	2	1 044 454	1 384 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 519 956</b>	<b>12 978 710</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		33 726	6 921
Avskrivning	8	7 546 492	4 572 100
Annen driftskostnad	3	3 322 915	2 920 559
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 903 133</b>	<b>7 499 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 616 823</b>	<b>5 479 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap			2 041 700
Annen renteinntekt		6 896	796
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 896</b>	<b>2 042 496</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	2 966 982	3 976 980
Annen rentekostnad		1 112	15
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 968 094</b>	<b>3 976 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 961 198</b>	<b>-1 934 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	10	<b>1 655 625</b>	<b>3 544 632</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	825 704	779 819
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap			2 764 813
Overført fra annen egenkapital		829 921	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	8, 9	6 292 716	
Utsatt skattefordel	10		630 928
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 292 716</b>	<b>630 928</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og annen fast eiendom	4, 8	169 223 372	100 593 556
Tomter	4, 8	16 449 916	8 714 905
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>185 673 288</b>	<b>109 308 461</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			74 273 924
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>74 273 924</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>191 966 004</b>	<b>184 213 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		259 260	
Andre kortsiktige fordringer		76 693	2 041 700
<b>Sum fordringer</b>		<b>335 953</b>	<b>2 041 700</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		4 205 238	3 210 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 205 238</b>	<b>3 210 744</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 541 191</b>	<b>5 252 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 507 195</b>	<b>189 465 757</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25 295 aksjer á kr 100)	5, 7	2 529 500	2 529 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 529 500</b>	<b>2 529 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	3 154 754	1 460 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 154 754</b>	<b>-1 460 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-625 254</b>	<b>1 068 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	15 432 547	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 432 547</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	6	177 716 380	185 156 547
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 716 380</b>	<b>185 156 547</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>193 148 927</b>	<b>185 156 547</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		576 182	384 406
Skyldige offentlige avgifter		98 081	1 647
Annen kortsiktig gjeld		3 309 259	2 854 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 983 522</b>	<b>3 240 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 132 449</b>	<b>188 397 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 507 195</b>	<b>189 465 757</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 433451

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 624  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NRH TRONDHEIM AS  
Forretningsadresse: Skippergata 14  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ivar Johannes Koteng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 986 373 624  
NRH TRONDHEIM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	14 475 502	11 593 954
Andre driftsinntekter	2	1 044 454	1 384 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 519 956</b>	<b>12 978 710</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		33 726	6 921
Avskrivning	8	7 546 492	4 572 100
Annen driftskostnad	3	3 322 915	2 920 559
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 903 133</b>	<b>7 499 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 616 823</b>	<b>5 479 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap			2 041 700
Annen renteinntekt		6 896	796
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 896</b>	<b>2 042 496</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	2 966 982	3 976 980
Annen rentekostnad		1 112	15
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 968 094</b>	<b>3 976 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 961 198</b>	<b>-1 934 499</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	10	<b>1 655 625</b>	<b>3 544 632</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	825 704	779 819
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			2 764 813
Overført fra annen egenkapital		829 921	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>





Organisasjonsnr: 986 373 624  
NRH TRONDHEIM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	8, 9	6 292 716	
Utsatt skattefordel	10		630 928
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 292 716</b>	<b>630 928</b>

#### Varige driftsmidler

Bygninger og annen fast eiendom	4, 8	169 223 372	100 593 556
Tomter	4, 8	16 449 916	8 714 905
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>185 673 288</b>	<b>109 308 461</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap			74 273 924
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>74 273 924</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>191 966 004</b>	<b>184 213 313</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		259 260	
Andre kortsiktige fordringer		76 693	2 041 700
<b>Sum fordringer</b>		<b>335 953</b>	<b>2 041 700</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		4 205 238	3 210 744
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 205 238</b>	<b>3 210 744</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 541 191</b>	<b>5 252 444</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 507 195</b>	<b>189 465 757</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (25 295 aksjer á kr 100)	5, 7	2 529 500	2 529 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 529 500</b>	<b>2 529 500</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	3 154 754	1 460 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 154 754</b>	<b>-1 460 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-625 254</b>	<b>1 068 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	15 432 547	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 432 547</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	6	177 716 380	185 156 547
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 716 380</b>	<b>185 156 547</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>193 148 927</b>	<b>185 156 547</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		576 182	384 406
Skyldige offentlige avgifter		98 081	1 647
Annen kortsiktig gjeld		3 309 259	2 854 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 983 522</b>	<b>3 240 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 132 449</b>	<b>188 397 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 507 195</b>	<b>189 465 757</b>



Organisasjonsnr: 986 373 624  
NRH TRONDHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



 BankID Signing  
Svein Erik Nordbotten  
2022-05-06

 BankID Signing  
Ivar Koteng  
2022-05-06

 BankID Signing  
Ingolv Høyland  
2022-05-07

 BankID Signing  
Ole Birger Glæver  
2022-05-08

# Årsregnskap

**2021**

**Nrh Trondheim AS**

Org.nr.:986 373 624



<b>Resultatregnskap</b>			
Nrh Trondheim AS			
	Note	2021	2020
Leieinntekter	2	14 475 502	11 593 954
Andre driftsinntekter	2	1 044 454	1 384 756
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>15 519 956</b>	<b>12 978 710</b>
Varekostnad		33 726	6 921
Avskrivning	8	7 546 492	4 572 100
Annen driftskostnad	3	3 322 915	2 920 559
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>10 903 133</b>	<b>7 499 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 616 823</b>	<b>5 479 131</b>
Inntekt fra investering i datterselskap		0	2 041 700
Annen renteinntekt		6 896	796
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-2 966 982	-3 976 980
Annen rentekostnad		-1 112	-15
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	10	<b>1 655 625</b>	<b>3 544 632</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	10	<b>825 704</b>	<b>779 819</b>
Ordinært resultat		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>
<b>Disponering (dekning) av årsresultatet</b>			
Overført til udekket tap		0	-2 764 813
Overført fra annen egenkapital		-829 921	0
<b>Sum disponert (dekket)</b>		<b>829 921</b>	<b>2 764 813</b>



<b>Balanse</b>			
NRH Trondheim AS			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	8, 9	6 292 716	0
Utsatt skattefordel	10	0	630 928
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 292 716</b>	<b>630 928</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og annen fast eiendom	4, 8	169 223 372	100 593 556
Tomter	4, 8	16 449 916	8 714 905
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>185 673 288</b>	<b>109 308 461</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		0	74 273 924
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>74 273 924</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>191 966 004</b>	<b>184 213 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		259 260	0
Andre kortsiktige fordringer		76 693	2 041 700
<b>Sum fordringer</b>		<b>335 953</b>	<b>2 041 700</b>
Bankinnskudd		4 205 238	3 210 744
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 541 191</b>	<b>5 252 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 507 195</b>	<b>189 465 757</b>
NRH Trondheim AS			Side 2
NRH Trondheim AS			Side 3



<b>Balanse</b>			
NRH Trondheim AS			
	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25 295 aksjer á kr 100)	5, 7	2 529 500	2 529 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 529 500</b>	<b>2 529 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-3 154 754	-1 460 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 154 754</b>	<b>-1 460 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-625 254</b>	<b>1 068 584</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	10	15 432 547	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>15 432 547</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	177 716 380	185 156 547
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 716 380</b>	<b>185 156 547</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		576 182	384 406
Skyldige offentlige avgifter		98 081	1 647
Annen kortsiktig gjeld		3 309 259	2 854 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 983 522</b>	<b>3 240 626</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 132 449</b>	<b>188 397 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 507 195</b>	<b>189 465 757</b>
Trondheim, 06.05.2022			
Styret i NrH Trondheim AS			
<hr/> Svein Erik Nordbotten styreleder	<hr/> Ivar Johannes Koteng styremedlem	<hr/> Ingolv Høyland styremedlem	
	<hr/> Ole Birger Giæver styremedlem		
NRH Trondheim AS			Side 2
NRH Trondheim AS			Side 3



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Det er ikke avsatt forpliktelser for eventuelle negative egenkapitalandeler i deltakerlignede selskap. Alle selskapene er eiendomsselskap med investeringseiendommer, og den virkelige verdien av eiendelene antas å overstige bokførte verdier slik at det ikke antas å foreligge noen reell underdekning.

### Andre aksjer og andler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## Note 1 Fusjon

Datterselskapene Munkegata 31 AS, Munkegata 31 Seksjon 2 AS og Munkegata 33/35 AS er i 2021 fusjonert med morselskapet. Fusjonen er gjennomført etter reglene for konsernkontinuitet. Overtakelse av selskapene var 1. januar 2020 da NRH Trondheim AS kjøpte alle aksjer i de tre selskapene. Av den grunn er merverdianalyser gjort opp mot bokførte verdier pr. 31.12.2019. Avskrivninger av goodwill og merverdier for 2020 er ført direkte mot egenkapitalen ifm fusjonen.

Som en konsekvens av fusjonen blir det stor forskjell mellom endring i forskjeller og spesifikasjonen av midlertidige forskjeller i skattenoten (note nr. 10).

Samlet tilgang balansførte anleggsmidler i året kr. 90.204.032,-. Herav er kr. 87.389.256,- tilgang som en konsekvens av fusjonen.

## Note 2 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til deltakere eller styremedlemmer.

Det er bokført kr. 614 784 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS og Reitan Eiendom AS

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Godtgjørelse fordeler seg slik : Deloitte AS kr. 4.579,- og Ernst & Young kr. 41.721,-

	2021	2020
Ordinær revisjon	46 300	9 303
Konsulent	0	0

## Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
<b>Bokført gjeld sikret ved pant</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet</b>		
Bygninger, tomter	185 673 288	109 308 461

Selskapets eiendeler er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet



**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innsk. EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>SUM</b>
Egenkapital 01.01	2 529 500		-1 460 916	1 068 584
Årets resultat			829 921	829 921
Fusjonsposter			-2 523 759	-2 523 759
Egenkapital 31.12	2 529 500	0	-3 154 754	-625 254



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	Leverandørgjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	177 716 380	185 156 547
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177 716 380</b>	<b>185 156 547</b>

Mellomværende er renteberegnet.

## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nrh Trondheim AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	25 295	100,0	2 529 500
<b>Sum</b>	<b>25 295</b>		<b>2 529 500</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Svanen Eiendom AS	25 295	100,0	100,0

## Note 8 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygning	Tekniske installasjoner
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		123 139 394	6 760 963
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	8 390 287	71 071 304	3 007 430
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>8 390 287</b>	<b>194 210 697</b>	<b>9 768 393</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	2 097 573	33 838 331	917 391
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>6 292 714</b>	<b>160 372 366</b>	<b>8 851 002</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 097 573	4 958 831	490 091
Økonomisk levetid	5 år	10-100 år	20 år
Avskrivningsplan		saldo 2-5%	saldo 5%



	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	8 714 905	138 615 262
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	7 735 011	90 204 032
= <b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>16 449 916</b>	<b>228 819 293</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		36 853 295
= <b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>16 449 916</b>	<b>191 965 998</b>
Årets ordinære avskrivninger		7 546 495
Økonomisk levetid		
Avskrivningsplan		

## Note 9 Immaterielle eiendeler

I fm fusjon har selskapet bokført teknisk goodwill til brutto verdi kr. 10.487.860,-. Goodwill avskrives lineært over 5 år med kr. 2.097.572,- pr. år fom 2020. Regnskapsmessig verdi på teknisk GW pr. 01.01.21 var kr.8.390.287,-.

## Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	825 704	779 819
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>825 704</b>	<b>779 819</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 655 625	3 544 632
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 935 983	-99 110
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 591 608	-3 445 521
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-449 174
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	449 174
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	87 171 089	12 454 191	-74 716 898
<b>Sum</b>	<b>87 171 089</b>	<b>12 454 191</b>	<b>-74 716 898</b>



Akkumulert fremførbart underskudd	-7 565 127	-12 156 735	-4 591 608
Avskåret rentefradrag	-3 165 311	-3 165 311	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-6 292 716	0	6 292 716
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>70 147 935</b>	<b>-2 867 855</b>	<b>-73 015 790</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>15 432 546</b>	<b>-630 928</b>	<b>-16 063 474</b>

## Note 11 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Etter styrets mening må selskapets egenkapital ses i sammenheng med at det er reserver i eiendommene ut over bokført verdier. Videre er utleiestatus for eiendommene gode ved årsskifte. I 2022 startes det med rehabilitering av deler av bygningsmassen, samt nybygg på ledig areal, tiltak som vil øke attraktiviteten på en allerede attraktiv eiendom i sentrum av Trondheim. Hensikten med disse tiltakene er god eiendomsutvikling for økt inntjening og styrking av selskapets egenkapital gjennom ordinær drift.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2021 er satt opp under denne forutsetningen.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nrh Trondheim AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Nrh Trondheim AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: X4HTJ-WCNUS-NJPXZ-WNKHJ-BOTTK-LNPHY



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Nrh Trondheim AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er 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 utforme 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Trondheim, 1. juni 2022  
Deloitte AS

**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X4HTJ-WCNU8-NJPXZ-WNKHJ-BOTTK-LNPHV



# 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."

## METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-01 12:42:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X4HTJ-WCNU8-NJXPZ-WNKHJ-BOTTK-LNPHV

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>