



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 840 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM EIENDOMSINVEST 2 AS
Forretningsadresse: c/o Barga AS
Nordre gate 6
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	68 165	10 125
Sum kostnader		68 165	10 125
Driftsresultat		-68 165	-10 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		3 481 278	
Annen renteinntekt	3	98 715	8
Sum finansinntekter		3 579 993	8
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	2 000 000	
Annen rentekostnad	4	1 568 837	170 300
Sum finanskostnader		3 568 837	170 300
Netto finans		11 157	-170 292
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 009	-180 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 009	-180 417
Årsresultat		-57 009	-180 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-57 009	-180 417
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-57 009	-180 417
Sum overføringer og disponeringer		-57 009	-180 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 590 000	51 090 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	7 685 852	4 108 656
Sum finansielle anleggsmidler		51 275 852	55 198 656
Sum anleggsmidler		51 275 852	55 198 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	2 500 000	
Sum fordringer		2 500 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 166	100 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 166	100 008
Sum omløpsmidler		2 520 166	100 008
SUM EIENDELER		53 796 018	55 298 664
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		89 430	89 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	5	237 426	180 417
Sum opptjent egenkapital		-237 426	-180 417
Sum egenkapital		-147 996	-90 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	51 421 170	55 368 956
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 522 844	
Sum annen langsiktig gjeld		53 944 014	55 368 956
Sum langsiktig gjeld		53 944 014	55 368 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			5 570
Annen kortsiktig gjeld			15 125
Sum kortsiktig gjeld			20 695
Sum gjeld		53 944 014	55 389 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 796 018	55 298 664



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 550509

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 840 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM EIENDOMSINVEST 2 AS
Forretningsadresse: c/o Barga AS
Dronningens gate 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 923 840 370
TRONDHEIM EIENDOMSINVEST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	68 165	10 125
Sum kostnader		68 165	10 125
Driftsresultat		-68 165	-10 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		3 481 278	
Annen renteinntekt	3	98 715	8
Sum finansinntekter		3 579 993	8
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	2 000 000	
Annen rentekostnad	4	1 568 837	170 300
Sum finanskostnader		3 568 837	170 300
Netto finans		11 157	-170 292
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 009	-180 417
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 009	-180 417
Årsresultat		-57 009	-180 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-57 009	-180 417
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-57 009	-180 417
Sum overføringer og disponeringer		-57 009	-180 417



Organisasjonsnr: 923 840 370
TRONDHEIM EIENDOMSINVEST 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 590 000	51 090 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	7 685 852	4 108 656
Sum finansielle anleggsmidler		51 275 852	55 198 656
Sum anleggsmidler		51 275 852	55 198 656

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	3	2 500 000	
Sum fordringer		2 500 000	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		20 166	100 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 166	100 008
Sum omløpsmidler		2 520 166	100 008

SUM EIENDELER **53 796 018** **55 298 664**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		89 430	89 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	237 426	180 417
Sum opptjent egenkapital		-237 426	-180 417

Sum egenkapital **-147 996** **-90 987**



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	51 421 170	55 368 956
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 522 844	
Sum annen langsiktig gjeld		53 944 014	55 368 956
Sum langsiktig gjeld		53 944 014	55 368 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			5 570
Annen kortsiktig gjeld			15 125
Sum kortsiktig gjeld			20 695
Sum gjeld		53 944 014	55 389 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 796 018	55 298 664



Organisasjonsnr: 923 840 370
TRONDHEIM EIENDOMSINVEST 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Barga AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Trondheim Næringseiendom AS, Trondheim	33.33%	6322560.00	9044674.00
Midtbyen Invest AS, Trondheim	45.00%	29977236.00	-1522764.00
Circulus AS, Trondheim	50.00%	-451687.00	-121679.00



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondheim Eiendomsinvest 2 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 5. juli 2021

BDO AS

Erik Horghagen
statsautorisert revisor



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Investering i datterselskap, tilknyttet selskap osv.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttet selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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

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 skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Noter 2020

Note 1 - Annen driftskostnad, revisor, honorarer mm.

Selskapet har ingen ansatte og er heller ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Ingen ledende personer har mottatt ytelser fra selskapet i 2020.

Ytet godtgjørelse til revisor i 2020 er kr 22 931 inkl. mva.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	-57 009
Permanente og andre forskjeller	-1 473 778
Inntekt	-1 530 787

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
= Ordinær skattekostnad	0
Betalbar skatt i balansen består av:	
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+ Inntektsført avsatt utbytte fra DS og TS	75 000	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	1 721 774	190 987
Sum positive skatteøkende forskjeller	75 000	0
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 721 774	190 987
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	1 646 774	190 987



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Noter 2020

Note 3 - Investeringer

Investeringene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskap:	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Circulus AS Trondheim	50%	250 000	- 121 679	- 451 687
Næringseiendom AS	33,33%	17 350 000	9 044 674	6 322 560
Midtbyen Invest AS	45%	25 990 000	- 1 522 764	29 977 236

Aksjene i Circulus AS er i 2020 nedskrevet med kr 2 000 000.

Fordringer og gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	7 685 852	4 108 656
Kortsiktige fordringer	2 500 000	0
Langsiktig gjeld	2 552 844	0

Fordringer og gjeld er renteberegnet. Det er ikke stillet sikkerhet for fordringer og gjeld.

Note 4 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld gjelder i sin helhet til morselskapet Barga AS, inkluderer renter for 2020.

Det er ikke stillet sikkerhet for lånet.

Note 5 - Aksjonærer og aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Barga AS	100

Barga AS eies med 90 % av styrets leder, Terje Bye.



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Noter 2020

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	-190 987	-90 987
Anvendt til årsresultat		-57 009	-57 009
Pr 31.12.	100 000	-247 996	-147 996

Årsregnskapet 2020 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret i Trondheim Eiendomsinvest 2 AS er optimistisk mht underliggende verdier i forhold til bokførte verdier. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Selskapet vil i årene fremover forventningsvis kunne ha betydelige overskudd på salg og forvaltning av eiendommer i underliggende selskap.

Barga AS har stilt morgaranti.

Selskapet er ikke negativt rammet av Corona-utbruddet i 2020.



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	jan-des 20	okt-des 19
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	68 165	10 125
Sum driftskostnader		68 165	10 125
DRIFTSRESULTAT		(68 165)	(10 125)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		3 481 278	0
Annen renteinntekt	3	98 715	8
Sum finansinntekter		3 579 993	8
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	2 000 000	0
Annen rentekostnad	4	1 568 837	170 300
Sum finanskostnader		3 568 837	170 300
NETTO FINANSPOSTER		11 157	(170 292)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(57 009)	(180 417)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
ÅRSRESULTAT		(57 009)	(180 417)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	(57 009)	(180 417)
SUM OVERF. OG DISP.		(57 009)	(180 417)



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 590 000	51 090 000
Lån til tilknyttet selskap	3	7 685 852	4 108 656
Sum finansielle anleggsmidler		51 275 852	55 198 656
SUM ANLEGGSMIDLER		51 275 852	55 198 656
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	2 500 000	0
Sum fordringer		2 500 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 166	100 008
SUM OMLØPSMIDLER		2 520 166	100 008
SUM EIENDELER		53 796 018	55 298 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	(10 570)	(10 570)
Sum innskutt egenkapital		89 430	89 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(237 426)	(180 417)
Sum opptjent egenkapital		(237 426)	(180 417)
SUM EGENKAPITAL		(147 996)	(90 987)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	51 421 170	55 368 956
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 522 844	0
Sum annen langsiktig gjeld		53 944 014	55 368 956
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 944 014	55 368 956
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	5 570
Annen kortsiktig gjeld		0	15 125
SUM KORTSIKTIG GJELD		0	20 695
SUM GJELD		53 944 014	55 389 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 796 018	55 298 664

Trondheim, ___ / ___ 2021

Lisa Holmberget
StyremedlemTerje Bye
Styrets leder



Trondheim Eiendomsinvest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2020

Note	31.12.2020	31.12.2019
------	------------	------------



**Årsregnskap 2020
for
Trondheim Eiendomsinvest 2 AS**

Organisasjonsnr. 923840370