



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 245 436
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVENS EIENDOMSSELSKAB AS
Forretningsadresse: c/o Raymond Molberg
Tidemandsgate 12
7030 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: Raymond Molberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 914 551	38 007
Avskrivning	5	16 263	14 762
Annen driftskostnad	3	1 780 575	390 354
Sum kostnader		3 711 389	443 123
Driftsresultat		-3 711 389	-443 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		14 179 363	
Inntekt på andre investeringer		1 495 514	521 167
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	1 142 254	963 887
Annen renteinntekt			14
Sum finansinntekter		16 817 131	1 485 068
Annen rentekostnad		4 113 756	1 328 725
Sum finanskostnader		4 113 756	1 328 725
Netto finans		12 703 375	156 343
Ordinært resultat før skattekostnad		8 991 986	-286 780
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 141 223	-60 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 133 209	-226 328
Årsresultat		10 133 209	-226 328
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-326 976	226 328
Overføring til/fra annen egenkapital	4	-9 806 233	
Sum overføringer og disponeringer		-10 133 209	226 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 457 524	316 301
Sum immaterielle eiendeler		1 457 524	316 301
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	9 112	25 375
Sum varige driftsmidler		9 112	25 375
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	155 498 134	17 017 069
Lån til foretak i samme konsern	9	78 122 065	30 057 148
Sum finansielle anleggsmidler		233 620 199	47 074 217
Sum anleggsmidler		235 086 835	47 415 893
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			5 936
Andre fordringer		510 658	48 158
Konsernfordringer		1 495 514	521 167
Sum fordringer		2 006 172	575 261
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 737 116	63 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 737 116	63 836
Sum omløpsmidler		25 743 288	639 097
SUM EIENDELER		260 830 123	48 054 990

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,4	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	9 806 233	
Udekket tap	4		326 976
Sum opptjent egenkapital		9 806 233	-326 976
Sum egenkapital		9 846 233	-286 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	200 200 000	42 358 551
Øvrig langsiktig gjeld	9	50 404 125	5 928 604
Sum annen langsiktig gjeld		250 604 125	48 287 155
Sum langsiktig gjeld		250 604 125	48 287 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 633	15 464
Skyldige offentlige avgifter		168 886	431
Annen kortsiktig gjeld		185 246	38 916
Sum kortsiktig gjeld		379 765	54 811
Sum gjeld		250 983 890	48 341 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 830 123	48 054 990



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 741082

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 245 436
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIDELVENS EIENDOMSSELSKAB AS
Forretningsadresse: c/o Raymond Molberg
Tidemandsgate 12
7030 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: Raymond Molberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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, 30.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 245 436
NIDELVENS EIENDOMSSELSKAB AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 914 551	38 007
Avskrivning	5	16 263	14 762
Annen driftskostnad	3	1 780 575	390 354
Sum kostnader		3 711 389	443 123
Driftsresultat		-3 711 389	-443 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		14 179 363	
Inntekt på andre investeringer		1 495 514	521 167
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	1 142 254	963 887
Annen renteinntekt			14
Sum finansinntekter		16 817 131	1 485 068
Annen rentekostnad		4 113 756	1 328 725
Sum finanskostnader		4 113 756	1 328 725
Netto finans		12 703 375	156 343
Ordinært resultat før skattekostnad		8 991 986	-286 780
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 141 223	-60 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 133 209	-226 328
Årsresultat		10 133 209	-226 328
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-326 976	226 328
Overføring til/fra annen egenkapital	4	-9 806 233	
Sum overføringer og disponeringer		-10 133 209	226 328



Organisasjonsnr: 917 245 436
NIDELVENS EIENDOMSSKAB AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 457 524	316 301
Sum immaterielle eiendeler		1 457 524	316 301
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	9 112	25 375
Sum varige driftsmidler		9 112	25 375
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	155 498 134	17 017 069
Lån til foretak i samme konsern	9	78 122 065	30 057 148
Sum finansielle anleggsmidler		233 620 199	47 074 217
Sum anleggsmidler		235 086 835	47 415 893
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			5 936
Andre fordringer		510 658	48 158
Konsernfordringer		1 495 514	521 167
Sum fordringer		2 006 172	575 261
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 737 116	63 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 737 116	63 836
Sum omløpsmidler		25 743 288	639 097
SUM EIENDELER		260 830 123	48 054 990
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,4	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	9 806 233	
Udekket tap	4		326 976
Sum opptjent egenkapital		9 806 233	-326 976
Sum egenkapital		9 846 233	-286 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	200 200 000	42 358 551
Øvrig langsiktig gjeld	9	50 404 125	5 928 604
Sum annen langsiktig gjeld		250 604 125	48 287 155
Sum langsiktig gjeld		250 604 125	48 287 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 633	15 464
Skyldige offentlige avgifter		168 886	431
Annen kortsiktig gjeld		185 246	38 916
Sum kortsiktig gjeld		379 765	54 811
Sum gjeld		250 983 890	48 341 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		260 830 123	48 054 990



Organisasjonsnr: 917 245 436
NIDELVENS EIENDOMSSELSKAB AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
2,4

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	400.00	40000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nidelven Holding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1664815.00	33060.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	238736.00	4661.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11000.00	286.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1914551.00	38007.00

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**

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

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>
Bakkegata 9 AS	100.00%	100.00%	18836.00	-11164.00
Tormodsgate 3 AS	100.00%	100.00%	398289.00	-504770.00
Kjøpmannsgata 25 AS	100.00%	100.00%	2493966.00	1131346.00
Wessels gate 16A AS	100.00%	100.00%	-1718958.00	244507.00
Olav Trygvassons gate 30 AS	100.00%	100.00%	723779.00	-2116940.00
Kjøpmannsgata 33 AS	100.00%	100.00%	-905598.00	-930028.00
Tungavegen 32 newco AS	100.00%	100.00%	-21561.00	-69783.00
Klostergata 57 AS	100.00%	100.00%	-934056.00	971997.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nidelvens Eiendomsselskab AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nidelvens Eiendomsselskab AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 (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.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Arve Sunde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 30EJN-NKIGW-Q4DZ6-EXGP3-PX01B-N1COQ



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."

Arve Sunde

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-08 06:35:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 30EJN-NKIGW-Q4DZ6-EXGP3-PX01B-N1COQ

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>



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	1 914 551	38 007
Avskrivning	5	16 263	14 762
Annen driftskostnad	3	1 780 575	390 354
Sum driftskostnader		<u>3 711 389</u>	<u>443 123</u>
Driftsresultat		<u>-3 711 389</u>	<u>-443 123</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		14 179 363	0
Inntekt på andre investeringer		1 495 514	521 167
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	1 142 254	963 887
Annen finansinntekt		0	14
Annen finanskostnad		<u>4 113 756</u>	<u>1 328 725</u>
Netto finansposter		<u>12 703 375</u>	<u>156 343</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>8 991 986</u>	<u>-286 780</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-1 141 223</u>	<u>-60 452</u>
Årsresultat		<u>10 133 209</u>	<u>-226 328</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	9 806 233	0
Udekket tap	4	<u>326 976</u>	<u>-226 328</u>
Sum disponert		<u>10 133 209</u>	<u>-226 328</u>



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	1 457 524	316 301
Sum immaterielle eiendeler		1 457 524	316 301
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	9 112	25 375
Sum varige driftsmidler		9 112	25 375
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	155 498 134	17 017 069
Lån til foretak i samme konsern	9	78 122 065	30 057 148
Sum finansielle anleggsmidler		233 620 199	47 074 217
Sum anleggsmidler		235 086 835	47 415 893
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	5 936
Andre fordringer		2 006 172	569 325
Sum fordringer		2 006 172	575 261
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 737 116	63 836
Sum omløpsmidler		25 743 288	639 097
Sum eiendeler		260 830 123	48 054 990



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 4	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	9 806 233	-326 976
Sum opptjent egenkapital		9 806 233	-326 976
Sum egenkapital		9 846 233	-286 976
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	200 200 000	42 358 551
Øvrig langsiktig gjeld	9	50 404 125	5 928 604
Sum annen langsiktig gjeld		250 604 125	48 287 155
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		25 633	15 464
Skyldige offentlige avgifter		168 886	431
Annen kortsiktig gjeld		185 246	38 916
Sum kortsiktig gjeld		379 765	54 811
Sum gjeld		250 983 890	48 341 966
Sum egenkapital og gjeld		260 830 123	48 054 990

31. desember 2021
Trondheim, 30. juni 2022

Raymond Molberg
styremedlem, daglig leder

Øystein Robertsen Skiri
styremedlem

Espen Aubert
styreleder

Agnes Benedicte Rasmussen
styremedlem



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	400	40 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Nidelven Holding AS	100	100 %	100 %



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2021	2020
Lønninger	1 664 815	33 060
Arbeidsgiveravgift	238 736	4 661
Andre ytelser	11 000	286
Sum	<u>1 914 551</u>	<u>38 007</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1,5 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer.
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	40 000	-326 976	-286 976
Årsresultat	0	10 133 209	10 133 209
Egenkapital 31.12.2021	<u>40 000</u>	<u>9 806 233</u>	<u>9 846 233</u>

Note 5 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	50 863	50 863
Anskaffelseskost 31.12.2021	<u>50 863</u>	<u>50 863</u>
Akk.avskrivning 31.12.2021	-41 751	-41 751
Balanseført pr. 31.12.2021	<u>9 112</u>	<u>9 112</u>
Årets avskrivninger	16 263	16 263



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-1 141 223	-60 452
Årets totale skattekostnad	<u>-1 141 223</u>	<u>-60 452</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021	 2020
Ordinært resultat før skattekostnad	8 991 986	-286 780
Permanente forskjeller	0	12 000
Resultatført konsernbidrag	-1 495 514	-521 167
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-14 179 363	0
Endring i midlertidige forskjeller	-244	6 430
Alminnelig inntekt	<u>-6 683 135</u>	<u>-789 517</u>
Mottatt konsernbidrag	1 495 514	521 167
Årets skattegrunnlag	<u>-5 187 621</u>	<u>-268 350</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Driftsmidler inkl goodwill	-4 240	-4 484
Sum	<u>-4 240</u>	<u>-4 484</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-6 620 869</u>	<u>-1 433 248</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-6 625 109</u>	<u>-1 437 732</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 457 524	-316 301

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	200 200 000	42 358 551

Gjelden er sikret med pant i eiendommene i øvrige konsernselskaper.
Ingen del av gjelden forfaller senere enn 5 år.



Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Navn på morselskap

Forretningskontor

Nidelvens Eiendomsselskab AS

C/o Raymond Molberg Tidemands gate 12
7030 TRONDHEIM 5001 Trondheim

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12
Bakkegata 9 AS	Trondheim	100 %	-11 164	18 836
Tormodsgate 3 AS	Trondheim	100 %	-504 770	398 289
Kjøpmannsgata 25 AS	Trondheim	100 %	1 131 346	2 493 966
Wessels gate 16A AS	Trondheim	100 %	244 507	-1 718 958
Olav Trygvassons gate 30 AS	Trondheim	100 %	-2 116 940	723 779
Kjøpmannsgata 33 AS	Trondheim	100 %	-930 028	-905 598
Tungavegen 32 newco AS	Trondheim	100 %	-69 783	-21 561
Klostergata 57 AS	Trondheim	100 %	971 997	-934 056
Sum			-1 284 835	54 697

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer

2021

2020

Langsiktige fordringer

78 122 066

30 057 149

Gjeld til eierselskaper

2021

2020

Langsiktig gjeld

50 404 125

5 928 604

Fordringene er langsiktige, og det betales markedsrente på lånene. De er renteberegnet med kr. 1 142 254.