



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 31.01.2021

### 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, 31.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	38 007	5 131
Avskrivning	5	14 762	9 900
Annen driftskostnad	3	390 354	199 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>443 123</b>	<b>214 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-443 123</b>	<b>-214 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		521 167	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	963 887	1 084 003
Annen finansinntekt		14	830 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 485 068</b>	<b>1 914 308</b>
Annen finanskostnad		1 328 725	1 670 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 328 725</b>	<b>1 670 168</b>
<b>Netto finans</b>		<b>156 343</b>	<b>244 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-286 780</b>	<b>29 683</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-60 452	-174 013
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-226 328</b>	<b>203 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 328</b>	<b>203 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-226 328	203 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-226 328</b>	<b>203 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	316 301	255 849
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>316 301</b>	<b>255 849</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	25 375	19 275
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 375</b>	<b>19 275</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	17 017 069	16 258 465
Lån til foretak i samme konsern	9	30 057 148	25 850 919
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 074 217</b>	<b>42 109 384</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 415 893</b>	<b>42 384 508</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 936	5 936
Andre fordringer	9	569 325	47 260
<b>Sum fordringer</b>		<b>575 261</b>	<b>53 196</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>63 836</b>	<b>6 605</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>639 097</b>	<b>59 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 054 990</b>	<b>42 444 309</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 4	40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-326 976	-100 648
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-326 976</b>	<b>-100 648</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-286 976</b>	<b>-60 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	42 358 551	37 678 550
Øvrig langsiktig gjeld	7, 9	5 928 604	4 806 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 287 155</b>	<b>42 484 868</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 287 155</b>	<b>42 484 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 464	
Skyldige offentlige avgifter		431	
Annen kortsiktig gjeld		38 916	20 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 811</b>	<b>20 089</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 341 966</b>	<b>42 504 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 054 990</b>	<b>42 444 309</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 302740

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 31.01.2021

#### 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 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, 12.06.2021

---

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 EIENDOMSSKAB AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	38 007	5 131
Avskrivning	5	14 762	9 900
Annen driftskostnad	3	390 354	199 426
<b>Sum kostnader</b>		<b>443 123</b>	<b>214 457</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-443 123</b>	<b>-214 457</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		521 167	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	963 887	1 084 003
Annen finansinntekt		14	830 305
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 485 068</b>	<b>1 914 308</b>
Annen finanskostnad		1 328 725	1 670 168
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 328 725</b>	<b>1 670 168</b>
<b>Netto finans</b>		<b>156 343</b>	<b>244 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-286 780</b>	<b>29 683</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-60 452	-174 013
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-226 328</b>	<b>203 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-226 328</b>	<b>203 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-226 328	203 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-226 328</b>	<b>203 696</b>





<b>Sum egenkapital</b>		<b>-286 976</b>	<b>-60 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	42 358 551	37 678 550
Øvrig langsiktig gjeld	7, 9	5 928 604	4 806 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 287 155</b>	<b>42 484 868</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 287 155</b>	<b>42 484 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 464	
Skyldige offentlige avgifter		431	
Annen kortsiktig gjeld		38 916	20 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 811</b>	<b>20 089</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 341 966</b>	<b>42 504 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 054 990</b>	<b>42 444 309</b>



Organisasjonsnr: 917 245 436  
NIDELVENS EIENDOMSSELSKAB AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

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>
	33060.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4661.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	286.00	5131.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38007.00	5131.00

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



## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			
Styret			

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

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37253.00	17500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56794.00	20687.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	94047.00	38187.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.10

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

8

### 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%	30000.00	161332.00
Tormodsgate 3 AS	100.00%	100.00%	903059.00	1143459.00
Klostergata 38A AS	100.00%	100.00%	-1326912.00	267607.00
Klostergata 57 AS	100.00%	100.00%	-1906053.00	1602724.00
Rosenborg gt 17B AS	100.00%	100.00%	-37686.00	-62116.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
-------------	--------------------------



Nidelvens Eiendomsselskab AS

C/o Raymond Molberg  
Tidemands gate 12 7030  
TRONDHEIM 1601 Trondheim



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

##### *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 2020

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	33 060	0
Arbeidsgiveravgift	4 661	0
Andre ytelser	286	5 131
Sum	38 007	5 131

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,1 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	37 253	17 500
Andre tjenester	56 794	20 687

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	40 000	-100 648	-60 648
Årsresultat	0	-226 328	-226 328
Egenkapital 31.12.2020	40 000	-326 976	-286 976

Selskapet er klar over at aksjekapitalen er tapt, og styret er klar over sin handlingsplikt iht. aksjelovens §3-5.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	30 000	30 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	20 863	20 863
Anskaffelseskost 31.12.2020	50 863	50 863
Akk.avskrivning 31.12.2020	-25 488	-25 488
Balanseført pr. 31.12.2020	25 375	25 375



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Noter til regnskapet for 2020

Årets avskrivninger	14 762	14 762
---------------------	--------	--------

#### Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Endring utsatt skatt	-60 452	-174 013
Årets totale skattekostnad	<u>-60 452</u>	<u>-174 013</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-286 780	29 683
Permanente forskjeller	12 000	9 500
Resultatført konsernbidrag	-521 167	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-830 155
Endring i midlertidige forskjeller	6 430	4 429
Alminnelig inntekt	<u>-789 517</u>	<u>-786 543</u>
Mottatt konsernbidrag	521 167	0
Årets skattegrunnlag	<u>-268 350</u>	<u>-786 543</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-4 484	1 947
Utestående fordringer	0	-1
Sum	<u>-4 484</u>	<u>1 946</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 433 248</u>	<u>-1 164 898</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 437 732</u>	<u>-1 162 952</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-316 301	-255 849
--	----------	----------

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 158 551	37 678 550

Gjelden er sikret med pant i eiendommene i øvrige konsernselskaper.  
Gjeld som forfaller senere enn 5 år utgjør kr. 27 900 000,-



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12
Bakkegata 9 AS	Trondheim	100 %	161 332	30 000
Tormodsgate 3 AS	Trondheim	100 %	1 143 459	903 059
Klostergata 38A AS	Trondheim	100 %	267 607	-1 326 912
Klostergata 57 AS	Trondheim	100 %	1 602 724	-1 906 053
Rosenborg gt 17B AS	Trondheim	100 %	-62 116	-37 686
Sum			3 113 006	-2 337 592

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

Fordringer	2020	2019
Bakkegata 9 AS	11 455 113	11 722 582
Tormods gate 3 AS	10 960 914	11 698 688
Klostergata 38A AS	1 260 276	1 350 332
Klostergata 57 AS	167 302	897 318
Rosenborg gate 17B AS	6 213 544	0
Tormods gate 3 Bolig AS	0	182 000
Sum	30 057 149	25 850 920

Gjeld	2020	2019
Gjeld til tilknyttede foretak	0	4 806 318

Fordringene er langsiktige, og det betales markedsrente på lånene. De er renteberegnet med kr. 963 887.

Selskapet har i 2020 mottatt konsernbidrag fra Tormods gate 3 AS på kr. 320 882, og Bakkegata 9 AS på kr. 200 285.



**Nidelvens Eiendomsselskab AS**

Org.nr: 917 245 436

---

## **Årsrapport for 2020**

### **Årsregnskap**

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

### **Revisjonsberetning**



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	38 007	5 131
Avskrivning	5	14 762	9 900
Annen driftskostnad	3	390 354	199 426
Sum driftskostnader		<u>443 123</u>	<u>214 457</u>
Driftsresultat		<u>-443 123</u>	<u>-214 457</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		521 167	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	963 887	1 084 003
Annen finansinntekt		14	830 305
Annen finanskostnad		<u>1 328 725</u>	<u>1 670 168</u>
Netto finansposter		<u>156 343</u>	<u>244 140</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-286 780</u>	<u>29 683</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-60 452</u>	<u>-174 013</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-226 328</u>	<u>203 696</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	<u>-226 328</u>	<u>203 696</u>



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	316 301	255 849
Sum immaterielle eiendeler		<u>316 301</u>	<u>255 849</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	25 375	19 275
Sum varige driftsmidler		<u>25 375</u>	<u>19 275</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	17 017 069	16 258 465
Lån til foretak i samme konsern	9	30 057 148	25 850 919
Sum finansielle anleggsmidler		<u>47 074 217</u>	<u>42 109 384</u>
Sum anleggsmidler		<u>47 415 893</u>	<u>42 384 508</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		5 936	5 936
Andre fordringer	9	569 325	47 260
Sum fordringer		<u>575 261</u>	<u>53 196</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>63 836</u>	<u>6 605</u>
Sum omløpsmidler		<u>639 097</u>	<u>59 801</u>
Sum eiendeler		<u>48 054 990</u>	<u>42 444 309</u>



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 4	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-326 976	-100 648
Sum opptjent egenkapital		<u>-326 976</u>	<u>-100 648</u>
Sum egenkapital		<u>-286 976</u>	<u>-60 648</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	42 358 551	37 678 550
Øvrig langsiktig gjeld	7, 9	5 928 604	4 806 318
Sum annen langsiktig gjeld		<u>48 287 155</u>	<u>42 484 868</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		15 464	0
Skyldige offentlige avgifter		431	0
Annen kortsiktig gjeld		38 916	20 089
Sum kortsiktig gjeld		<u>54 811</u>	<u>20 089</u>
Sum gjeld		<u>48 341 966</u>	<u>42 504 957</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>48 054 990</u>	<u>42 444 309</u>

31. desember 2020  
Trondheim, 31. januar 2021

Raymond Molberg  
styremedlem, daglig leder

Øystein Robertsen Skiri  
styreleder



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

##### *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 2020

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	33 060	0
Arbeidsgiveravgift	4 661	0
Andre ytelser	286	5 131
Sum	<u>38 007</u>	<u>5 131</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,1 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til ledende personer.

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	37 253	17 500
Andre tjenester	56 794	20 687

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	40 000	-100 648	-60 648
Årsresultat	0	-226 328	-226 328
Egenkapital 31.12.2020	<u>40 000</u>	<u>-326 976</u>	<u>-286 976</u>

Selskapet er klar over at aksjekapitalen er tapt, og styret er klar over sin handlingsplikt iht. aksjelovens §3-5.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	30 000	30 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	20 863	20 863
Anskaffelseskost 31.12.2020	<u>50 863</u>	<u>50 863</u>
Akk.avskrivning 31.12.2020	-25 488	-25 488
Balanseført pr. 31.12.2020	<u>25 375</u>	<u>25 375</u>
Årets avskrivninger	14 762	14 762



### Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring utsatt skatt	-60 452	-174 013
Årets totale skattekostnad	<u>-60 452</u>	<u>-174 013</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-286 780	29 683
Permanente forskjeller	12 000	9 500
Resultatført konsernbidrag	-521 167	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-830 155
Endring i midlertidige forskjeller	6 430	4 429
Alminnelig inntekt	-789 517	-786 543
Mottatt konsernbidrag	521 167	0
Årets skattegrunnlag	<u>-268 350</u>	<u>-786 543</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-4 484	1 947
Utestående fordringer	0	-1
Sum	<u>-4 484</u>	<u>1 946</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 433 248</u>	<u>-1 164 898</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 437 732</u>	<u>-1 162 952</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-316 301	-255 849

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 158 551	37 678 550

Gjelden er sikret med pant i eiendommene i øvrige konsernselskaper.  
Gjeld som forfaller senere enn 5 år utgjør kr. 27 900 000,-



## Nidelvens Eiendomsselskab AS

Org.nr: 917 245 436

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12
Bakkegata 9 AS	Trondheim	100 %	161 332	30 000
Tormodsgate 3 AS	Trondheim	100 %	1 143 459	903 059
Klostergata 38A AS	Trondheim	100 %	267 607	-1 326 912
Klostergata 57 AS	Trondheim	100 %	1 602 724	-1 906 053
Rosenborg gt 17B AS	Trondheim	100 %	-62 116	-37 686
Sum			3 113 006	-2 337 592

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

Fordringer	2020	2019
Bakkegata 9 AS	11 455 113	11 722 582
Tormods gate 3 AS	10 960 914	11 698 688
Klostergata 38A AS	1 260 276	1 350 332
Klostergata 57 AS	167 302	897 318
Rosenborg gate 17B AS	6 213 544	0
Tormods gate 3 Bolig AS	0	182 000
Sum	30 057 149	25 850 920

Gjeld	2020	2019
Gjeld til tilknyttede foretak	0	4 806 318

Fordringene er langsiktige, og det betales markedsrente på lånene. De er renteberegnet med kr. 963 887.

Selskapet har i 2020 mottatt konsernbidrag fra Tormods gate 3 AS på kr. 320 882, og Bakkegata 9 AS på kr. 200 285.



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nidelvens Eiendomsselskab AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nidelvens Eiendomsselskab 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Arve Sunde  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34VJT-EG2WO-JIXFF-68ZII-14S25-EQQNZ



# 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

2021-05-05 10:14:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: 34VJT-EG2JWO-JIXFF-68ZII-14S25-EQONZ

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>