



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 051 047  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM BOLIG 2 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.01.2020 - 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: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### 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, 05.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		129 774	
Annen driftsinntekt		8 513 340	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 643 115</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 038	
Avskrivning på varige driftsmidler	1	628 228	
Annen driftskostnad	2	2 574 825	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 215 090</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 428 024</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	
Annen rentekostnad	3	2 487 485	
Annen finanskostnad	3	54 184	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 541 669</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-2 541 548</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 886 476</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-269 106	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 155 582</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 155 582</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 155 582</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	3	2 734 984	
Fra annen innskutt egenkapital	5	420 598	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 155 582</b>	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 040 511	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 040 511</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	105 142 706	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>105 142 706</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>106 183 217</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		137 260	
Andre kortsiktige fordringer		4 661	
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 921</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 329 698	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 329 698</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 471 620</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 654 837</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,7	11 745 000	
Overkurs	5	2 438 714	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 183 714</b>	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 549 397	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 549 397</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 733 111</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 074 888	
Langsiktig konserngjeld	6	44 762 738	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 837 626</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 837 626</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		283 472	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 506 389	
Annen kortsiktig gjeld		294 239	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 084 100</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 921 726</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 654 837</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 247744

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 051 047  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM BOLIG 2 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.01.2020 - 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: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

#### 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, 31.05.2021



Organisasjonsnr: 925 051 047  
TRONDHEIM BOLIG 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		129 774	
Annen driftsinntekt		8 513 340	
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 643 115</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 038	
Avskrivning på varige driftsmidler	1	628 228	
Annen driftskostnad	2	2 574 825	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 215 090</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 428 024</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	
Annen rentekostnad	3	2 487 485	
Annen finanskostnad	3	54 184	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 541 669</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-2 541 548</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-269 106	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 155 582</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 155 582</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 155 582</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	3	2 734 984	
Fra annen innskutt egenkapital	5	420 598	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 155 582</b>	



Organisasjonsnr: 925 051 047  
TRONDHEIM BOLIG 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 040 511

Sum immaterielle eiendeler 1 040 511

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1,6 105 142 706

Sum varige driftsmidler 105 142 706

Sum anleggsmidler 106 183 217

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 137 260

Andre kortsiktige fordringer 4 661

Sum fordringer 141 921

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 1 329 698

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 329 698

Sum omløpsmidler 1 471 620

0

SUM EIENDELER 107 654 837

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5,7 11 745 000

Overkurs 5 2 438 714

Sum innskutt egenkapital 14 183 714

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 21 549 397

Sum opptjent egenkapital 21 549 397

Sum egenkapital 35 733 111

0



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	23 074 888	
Langsiktig konserngjeld	6	44 762 738	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 837 626</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 837 626</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		283 472	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 506 389	
Annen kortsiktig gjeld		294 239	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 084 100</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 921 726</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 654 837</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 925 051 047  
TRONDHEIM BOLIG 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	11745.00	1000.00	11745000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NSF IV Trondheim Letting Holding 2	11745.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	11745.00	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



Til generalforsamlingen i Trondheim Bolig 2 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Trondheim Bolig 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Styret er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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 med mindre styret enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Trondheim Bolig 2 AS

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 styret 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.

Oslo, 23.04.2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-23 12:32

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres løpende i henhold til opptjening. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### 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 på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som

Noter for Trondheim Bolig 2 AS

Organisasjonsnr. 925051047



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2020

eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2020

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	0
+ Tilgang	105 770 934
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	105 770 934
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	628 228
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	628 228
Balanseført verdi pr 31/12	105 142 707
Prosentats for ord.avskr	1-1

Eiendommene er anskaffet ved fisjon. Fisjon er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning 01.01.20.

### Note 2 - Annen driftskostnad, honorar mm

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

<b>Honorar til revisor består av:</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon	32.813
Annen bistand	0
<b>Sum</b>	<b>32.813</b>

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer.

### Note 3 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	<b>2020</b>
Gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	44.762.738
<b>Sum gjeld til konsernselskaper</b>	<b>44.762.738</b>

**Avgitt konsernbidrag til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS i 2020 kr 3.506.389.**

Fordringer og gjeld til konsernselskaper er renteberegnet pr 31.12.20

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>
Annen renteinntekt	121

Noter for Trondheim Bolig 2 AS

Organisasjonsnr. 925051047



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2020

**Sum finansinntekter** **121**

<b>Finanskostnad</b>	<b>2020</b>
Rentekostnad Husbanken	368.516
Rentekostnader AHA Eiendom AS	924.166
Rentekostnader til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	1.194.769
Annen rentekostnad	35
Disagio	54.184
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2.541.670</b>

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2020

Resultat før skattekostnader	2 886 476
Permanente og andre forskjeller	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	625 482
Ytet konsernbidrag	3 506 389
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2020

Beregnet skatt av årets resultat	771 406
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>771 406</b>
+ endring i utsatt skattefordel	-1 040 511
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-269 105</b>

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	771 406
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-771 406
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-4 732 344	-4 104 116
+ Utestående fordringer	2 745	0
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>2 745</b>	<b>0</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>4 732 344</b>	<b>4 104 116</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	4 104 116
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-4 729 598	0
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>1 040 511</b>	<b>0</b>

Noter for Trondheim Bolig 2 AS

Organisasjonsnr. 925051047



## Trondheim Bolig 2 AS

### Noter 2020

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	0	0	0	0
+Fra årets resultat			3 155 582	3 155 582
- Konsernbidrag			-2 734 983	-2 734 983
+Stiftelse 25.01.20	11 745 000	2 438 714	21 128 799	35 312 513
<b>Pr 31.12.</b>	<b>11 745 000</b>	<b>2 438 714</b>	<b>21 549 397</b>	<b>35 733 111</b>

Covid-19 pandemien har ikke hatt og er ikke forventet å ha vesentlig innvirkning på selskapets aktivitet og resultat. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Selskapet er stiftet ved fisjon og overdragende selskap er org. 995 158 884.

Konsernregnskapet for hele konsernet er utarbeidet av morselskapet Nrep Nordic Strategies Fund IV LP, som ligger i Luxembourg. Konsernregnskapet for konsernet er tilgjengelig på adressen Nrep Nordic Strategies Fund IV LP, 26 Rue Philippe II, L-2340 Luxembourg.

#### Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant i eiendommene o.l.

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020
Tomter, bygninger	105.142.706
<b>Sum</b>	<b>105.042.706</b>
Gjeld til Husbanken Signe Swenssonsvei	23.074.888
Gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	44.762.738
<b>Sum gjeld</b>	<b>67.837.626</b>

Selskapets eiendom som har en bokført verdi pr 31.12.20 på kr 105.142.706 som er stillet som sikkerhet for gjeld til morselskapet. Gjelden er renteberegnet i 2020.

Gjeld til Husbanken pr 31.12.25 er kr 17.770.057

#### Note 7 - Aksjonær og aksjekapital

Selskapet har 11 745 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 11 745 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
NSF IV Trondheim Letting Holding 2	919 580 283	11 745 100,00 %



Trondheim Bolig 2 AS

## Resultatregnskap

	Note	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>		
<b>Driftsinntekter</b>		
Salgsinntekt		129 774
Annen driftsinntekt		8 513 340
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 643 115</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Varekostnad		12 038
Avskrivning på varige driftsmidler	1	628 228
Annen driftskostnad	2	2 574 825
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 215 090</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 428 024</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
<b>Finansinntekter</b>		
Annen renteinntekt	3	121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Annen rentekostnad	3	2 487 485
Annen finanskostnad	3	54 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 541 669</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 541 548)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>2 886 476</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(269 105)
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 155 582</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>		
Avgitt konsernbidrag	3	2 734 983
Fra annen innskutt egenkapital	5	420 598
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>3 155 582</b>



Trondheim Bolig 2 AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	4	1 040 511
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 040 511</b>
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	105 142 706
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>105 142 706</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>106 183 217</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		137 260
Andre kortsiktige fordringer		4 661
<b>Sum fordringer</b>		<b>141 921</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 329 698
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 471 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 654 837</b>



Trondheim Bolig 2 AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	5,7	11 745 000
Overkurs	5	2 438 714
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 183 714</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5	21 549 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 549 397</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 733 111</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 074 888
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	44 762 738
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 837 626</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 837 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		283 472
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	3 506 389
Annen kortsiktig gjeld		294 239
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 084 100</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>71 921 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 654 837</b>

Underskrifter 21.04.2021

\_\_\_\_\_  
Jens Petter Hagen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stian Juul Bør Sørensen  
Styremedlem



**Årsregnskap 2020  
for  
Trondheim Bolig 2 AS**

**Organisasjonsnr. 925051047**

**Utarbeidet av:**

Soldi Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 847812362