



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 23.06.2022

### 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, 03.10.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		279 517	129 774
Annen driftsinntekt		8 857 133	8 513 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 136 650</b>	<b>8 643 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			12 038
Avskrivning på varige driftsmidler	1	623 805	628 228
Annen driftskostnad	2	4 821 901	2 574 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 445 706</b>	<b>3 215 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 690 944</b>	<b>5 428 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	2 037	121
Annen finansinntekt		723	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 760</b>	<b>121</b>
Annen rentekostnad	3	3 646 177	2 487 485
Annen finanskostnad	3	18 425	54 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 664 602</b>	<b>2 541 669</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 661 842</b>	<b>-2 541 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 102</b>	<b>2 886 476</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 402	-269 105
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	3	468 836	2 734 983
Fra annen innskutt egenkapital	5	-446 136	420 598



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		22 700	3 155 582



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 166 345	1 040 511
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 166 345</b>	<b>1 040 511</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	97 679 499	105 142 706
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>97 679 499</b>	<b>105 142 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 845 844</b>	<b>106 183 217</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		296 811	137 260
Andre kortsiktige fordringer		56 938	4 661
<b>Sum fordringer</b>		<b>353 749</b>	<b>141 921</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 617 610	1 329 698
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 617 610</b>	<b>1 329 698</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 971 359</b>	<b>1 471 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 817 203</b>	<b>107 654 837</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	11 745 000	11 745 000
Overkurs	5	2 438 714	2 438 714
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 183 714</b>	<b>14 183 714</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 103 261	21 549 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 103 261</b>	<b>21 549 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 286 975</b>	<b>35 733 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	22 028 866	23 074 888
Langsiktig konserngjeld	6	43 577 093	44 762 738
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 605 959</b>	<b>67 837 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 605 959</b>	<b>67 837 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		415 998	283 472
Kortsiktig konserngjeld	3	4 107 461	3 506 389
Annen kortsiktig gjeld		400 809	294 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 924 269</b>	<b>4 084 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 530 228</b>	<b>71 921 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 817 203</b>	<b>107 654 837</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 553401

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 23.06.2022

#### 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, 04.07.2022

---

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: 925 051 047  
TRONDHEIM BOLIG 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		279 517	129 774
Annen driftsinntekt		8 857 133	8 513 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 136 650</b>	<b>8 643 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			12 038
Avskrivning på varige driftsmidler	1	623 805	628 228
Annen driftskostnad	2	4 821 901	2 574 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 445 706</b>	<b>3 215 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 690 944</b>	<b>5 428 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	2 037	121
Annen finansinntekt		723	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 760</b>	<b>121</b>
Annen rentekostnad	3	3 646 177	2 487 485
Annen finanskostnad	3	18 425	54 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 664 602</b>	<b>2 541 669</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 661 842</b>	<b>-2 541 548</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 402	-269 105
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	3	468 836	2 734 983
Fra annen innskutt egenkapital	5	-446 136	420 598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>



Organisasjonsnr: 925 051 047  
TRONDHEIM BOLIG 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 166 345	1 040 511
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 166 345</b>	<b>1 040 511</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	97 679 499	105 142 706
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>97 679 499</b>	<b>105 142 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 845 844</b>	<b>106 183 217</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		296 811	137 260
Andre kortsiktige fordringer		56 938	4 661
<b>Sum fordringer</b>		<b>353 749</b>	<b>141 921</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 617 610	1 329 698
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 617 610</b>	<b>1 329 698</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 971 359</b>	<b>1 471 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 817 203</b>	<b>107 654 837</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	11 745 000	11 745 000
Overkurs	5	2 438 714	2 438 714
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 183 714</b>	<b>14 183 714</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 103 261	21 549 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 103 261</b>	<b>21 549 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 286 975</b>	<b>35 733 111</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	22 028 866	23 074 888
Langsiktig konserngjeld	6	43 577 093	44 762 738
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 605 959</b>	<b>67 837 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 605 959</b>	<b>67 837 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		415 998	283 472
Kortsiktig konserngjeld	3	4 107 461	3 506 389
Annen kortsiktig gjeld		400 809	294 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 924 269</b>	<b>4 084 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 530 228</b>	<b>71 921 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 817 203</b>	<b>107 654 837</b>



Organisasjonsnr: 925 051 047  
TRONDHEIM BOLIG 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
for  
Trondheim Bolig 2 AS**

**Organisasjonsnr. 925051047**

**Utarbeidet av:**

Soldi Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 847812362



## Trondheim Bolig 2 AS

## Resultatregnskap

	Note	2121	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		279 517	129 774
Annen driftsinntekt		8 857 133	8 513 340
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 136 650</b>	<b>8 643 115</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	12 038
Avskrivning på varige driftsmidler	1	623 805	628 228
Annen driftskostnad	2	4 821 901	2 574 825
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 445 706</b>	<b>3 215 090</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 690 944</b>	<b>5 428 024</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt	3	2 037	121
Annen finansinntekt		723	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 760</b>	<b>121</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	3	3 646 177	2 487 485
Annen finanskostnad	3	18 425	54 184
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 664 602</b>	<b>2 541 669</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(3 661 842)</b>	<b>(2 541 548)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>29 102</b>	<b>2 886 476</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 402	(269 105)
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	3	468 836	2 734 983
Fra annen innskutt egenkapital	5	(446 136)	420 598
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>22 700</b>	<b>3 155 582</b>



Trondheim Bolig 2 AS

**Balanse pr. 31.12.2121**

	Note	31.12.2121	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 166 345	1 040 511
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 166 345</b>	<b>1 040 511</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	97 679 499	105 142 706
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>97 679 499</b>	<b>105 142 706</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>98 845 844</b>	<b>106 183 217</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		296 811	137 260
Andre kortsiktige fordringer		56 938	4 661
<b>Sum fordringer</b>		<b>353 749</b>	<b>141 921</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 617 610	1 329 698
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 971 359</b>	<b>1 471 620</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 817 203</b>	<b>107 654 837</b>



Trondheim Bolig 2 AS

**Balanse pr. 31.12.2121**

	Note	31.12.2121	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	11 745 000	11 745 000
Overkurs	5	2 438 714	2 438 714
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 183 714</b>	<b>14 183 714</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 103 261	21 549 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 103 261</b>	<b>21 549 397</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 286 975</b>	<b>35 733 111</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	22 028 866	23 074 888
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	43 577 093	44 762 738
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 605 959</b>	<b>67 837 626</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>65 605 959</b>	<b>67 837 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		415 998	283 472
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 107 461	3 506 389
Annen kortsiktig gjeld		400 809	294 239
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 924 269</b>	<b>4 084 100</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>70 530 228</b>	<b>71 921 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 817 203</b>	<b>107 654 837</b>

Signaturer se siste elektronisk signatur

Jens Petter Hagen  
Styreleder

Stian Juul Bør Sørensen  
Styremedlem



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2021

### 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 salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi 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



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2021

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 2021

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	105 770 934
+ Tilgang	0
- Avgang	6 888 046
Anskaffelseskost pr. 31/12	98 882 889
Akk. av/nedskr. pr 1/1	628 228
+ Ordinære avskrivninger	623 805
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	48 643
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 203 390
Balanseført verdi pr 31/12	97 679 499
Prosentstøtte for ord.avskr	1-1

### Note 2 - Annen driftskostnad, honorar mm

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

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

	2020	2021
Gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	44.762.738	43.577.093
<b>Sum gjeld til konsernselskaper</b>	<b>44.762.738</b>	<b>43.577.093</b>

**Avgitt konsernbidrag til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS i 2021 kr 601.072.**

Fordringer og gjeld til konsernselskaper er renteberegnet pr 31.12.21

Finansinntekter	2020	2021
Annen renteinntekt	121	2.037
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>121</b>	<b>2.037</b>



Trondheim Bolig 2 AS

## Noter 2021

<b>Finanskostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Rentekostnad Husbanken	368.516	160.667
Rentekostnader AHA Eiendom AS	924.166	0
Rentekostnader til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	1.194.769	3.464.355
Annen rentekostnad	35	21.155
Disagio	54.184	18.425
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2.541.670</b>	<b>3.664.602</b>



## Trondheim Bolig 2 AS

### Noter 2021

#### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2021
Resultat før skattekostnader		29 102
Endring i midlertidige forskjeller		571 970
Ytet konsernbidrag		601 072
<b>Inntekt</b>		<b>0</b>
Spesifikasjon av årets skattekostnad:		2021
Beregnet skatt av årets resultat		132 236
<b>= Sum betalbar skatt</b>		<b>132 236</b>
+ endring i utsatt skattefordel		-125 834
<b>= Ordinær skattekostnad</b>		<b>6 402</b>
Betalbar skatt i balansen består av:		
Beregnet skatt av årets resultat		132 236
+/- effekt av skatt på konsernbidrag		-132 236
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-5 307 506	-4 732 344
+ Utestående fordringer	5 936	2 745
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>5 936</b>	<b>2 745</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>5 307 506</b>	<b>4 732 344</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-5 301 569	-4 729 599
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>1 166 345</b>	<b>1 040 511</b>

#### Note 5 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	11 745 000	2 438 714	21 549 397	35 733 111
+Fra årets resultat			22 700	22 700
- Konsernbidrag			-468 836	-468 836
<b>Pr 31.12.</b>	<b>11 745 000</b>	<b>2 438 714</b>	<b>21 103 261</b>	<b>35 286 975</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.



## Trondheim Bolig 2 AS

### Noter 2021

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	2021
Tomter, bygninger	105.142.706	97.679.499
<b>Sum</b>	<b>105.042.706</b>	<b>97.679.499</b>
Gjeld til Husbanken Signe Swenssonsvei	23.074.888	22.028.866
Gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	44.762.738	43.577.093
<b>Sum gjeld</b>	<b>67.837.626</b>	<b>65.605.959</b>

Selskapets eiendom som har en bokført verdi pr 31.12.21 på kr 97.679.499 som er stillet som sikkerhet for gjeld til morselskapet. Gjelden er renteberegnet i 2021. Gjeld til Husbanken pr 31.12.26 er kr 16.714.808.

#### 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 %



Til generalforsamlingen i Trondheim Bolig 2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Bolig 2 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Trondheim Bolig 2 AS



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>

Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 14:04

**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.