



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 856 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM BOLIG 1 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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		109 595	56 385
Annen driftsinntekt		16 520 852	15 934 852
Sum inntekter		16 630 447	15 991 237
Kostnader			
Varekostnad			31 996
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 856 809	1 795 322
Annen driftskostnad	2	8 810 740	4 837 117
Sum kostnader		10 667 550	6 664 435
Driftsresultat		5 962 897	9 326 803
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	2 332	419
Annen finansinntekt		1 596	
Sum finansinntekter		3 928	419
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		3 168 646
Annen rentekostnad	3	8 349 356	2 400 029
Annen finanskostnad	3	39 843	92 587
Sum finanskostnader		8 389 198	5 661 262
Netto finans		-8 385 270	-5 660 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 422 373	3 665 960
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 316 408	1 096 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 105 965	2 569 109
Årsresultat		-1 105 965	2 569 109
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 105 965	2 569 109
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		173 115	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avgitt konsernbidrag			4 111 190
Overføringer annen egenkapital	5	-1 279 080	-1 542 080
Sum overføringer og disponeringer		-1 105 965	2 569 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	108 362 607	129 152 631
Sum varige driftsmidler		108 362 607	129 152 631
Sum anleggsmidler		108 362 607	129 152 631
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 970	9 600
Andre kortsiktige fordringer		142 280	33 729
Konsernfordringer	3	1 132 115	
Sum fordringer		1 317 365	43 329
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 579 250	2 169 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 579 250	2 169 611
Sum omløpsmidler		3 896 615	2 212 940
SUM EIENDELER		112 259 221	131 365 571
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,7	147 374	177 489
Annen innskutt egenkapital		613 770	
Sum innskutt egenkapital		761 144	177 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 502 295	5 633 645
Sum opptjent egenkapital		2 502 295	5 633 645
Sum egenkapital		3 263 439	5 811 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		970 179
Sum avsetninger for forpliktelser			970 179
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	101 645 744	117 806 935
Sum annen langsiktig gjeld		101 645 744	117 806 935
Sum langsiktig gjeld		101 645 744	118 777 114
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		865 820	392 514
Kortsiktig konserngjeld	3		5 270 756
Annen kortsiktig gjeld	3	6 484 218	1 114 053
Sum kortsiktig gjeld		7 350 038	6 777 323
Sum gjeld		108 995 782	125 554 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 259 221	131 365 571



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 553535

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 856 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM BOLIG 1 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: 964 856 117
TRONDHEIM BOLIG 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		109 595	56 385
Annen driftsinntekt		16 520 852	15 934 852
Sum inntekter		16 630 447	15 991 237
Kostnader			
Varekostnad			31 996
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 856 809	1 795 322
Annen driftskostnad	2	8 810 740	4 837 117
Sum kostnader		10 667 550	6 664 435
Driftsresultat		5 962 897	9 326 803
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	2 332	419
Annen finansinntekt		1 596	
Sum finansinntekter		3 928	419
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		3 168 646
Annen rentekostnad	3	8 349 356	2 400 029
Annen finanskostnad	3	39 843	92 587
Sum finanskostnader		8 389 198	5 661 262
Netto finans		-8 385 270	-5 660 843
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 316 408	1 096 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 105 965	2 569 109
Årsresultat		-1 105 965	2 569 109
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 105 965	2 569 109
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		173 115	
Avgitt konsernbidrag			4 111 190
Overføringer annen egenkapital	5	-1 279 080	-1 542 080
Sum overføringer og disponeringer		-1 105 965	2 569 109





Organisasjonsnr: 964 856 117
TRONDHEIM BOLIG 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1,6 108 362 607 129 152 631
Sum varige driftsmidler 108 362 607 129 152 631

Sum anleggsmidler 108 362 607 129 152 631

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 42 970 9 600
Andre kortsiktige fordringer 142 280 33 729
Konsernfordringer 3 1 132 115
Sum fordringer 1 317 365 43 329

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 2 579 250 2 169 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 579 250 2 169 611

Sum omløpsmidler 3 896 615 2 212 940

SUM EIENDELER 112 259 221 131 365 571

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5,7 147 374 177 489
Annen innskutt egenkapital 613 770
Sum innskutt egenkapital 761 144 177 489

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 2 502 295 5 633 645
Sum opptjent egenkapital 2 502 295 5 633 645

Sum egenkapital 3 263 439 5 811 134

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		970 179
Sum avsetninger for forpliktelseser			970 179
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	101 645 744	117 806 935
Sum annen langsiktig gjeld		101 645 744	117 806 935
Sum langsiktig gjeld		101 645 744	118 777 114
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		865 820	392 514
Kortsiktig konserngjeld	3		5 270 756
Annen kortsiktig gjeld	3	6 484 218	1 114 053
Sum kortsiktig gjeld		7 350 038	6 777 323
Sum gjeld		108 995 782	125 554 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 259 221	131 365 571



Organisasjonsnr: 964 856 117
TRONDHEIM BOLIG 1 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 1 AS**

Organisasjonsnr. 964856117

Utarbeidet av:
Soldi Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Falkenborgvegen 9



7044 TRONDHEIM



Trondheim Bolig 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		109 595	56 385
Annen driftsinntekt		16 520 852	15 934 852
Sum driftsinntekter		16 630 447	15 991 237
Driftskostnader			
Varekostnad		0	31 996
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 856 809	1 795 322
Annen driftskostnad	2	8 810 740	4 837 117
Sum driftskostnader		10 667 550	6 664 435
DRIFTSRESULTAT		5 962 897	9 326 803
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	3	2 332	419
Annen finansinntekt		1 596	0
Sum finansinntekter		3 928	419
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	0	3 168 646
Annen rentekostnad	3	8 349 356	2 400 029
Annen finanskostnad	3	39 843	92 587
Sum finanskostnader		8 389 198	5 661 262
NETTO FINANSPOSTER		(8 385 270)	(5 660 843)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 422 373)	3 665 960
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 316 408)	1 096 850
ÅRSRESULTAT		(1 105 965)	2 569 109
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		173 115	0
Avgitt konsernbidrag		0	4 111 190
Overføringer annen egenkapital	5	(1 279 080)	(1 542 080)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(1 105 965)	2 569 109



Trondheim Bolig 1 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	108 362 607	129 152 631
Sum varige driftsmidler		108 362 607	129 152 631
SUM ANLEGGSMIDLER		108 362 607	129 152 631
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		42 970	9 600
Fordringer på konsernselskap	3	1 132 115	0
Andre kortsiktige fordringer		142 280	33 729
Sum fordringer		1 317 365	43 329
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 579 250	2 169 611
SUM OMLØPSMIDLER		3 896 615	2 212 940
SUM EIENDELER		112 259 221	131 365 571



Trondheim Bolig 1 AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,7	147 374	177 489
Annen innskutt egenkapital		613 770	0
Sum innskutt egenkapital		761 144	177 489
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 502 295	5 633 645
Sum opptjent egenkapital		2 502 295	5 633 645
SUM EGENKAPITAL		3 263 439	5 811 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	970 179
Sum avsetning for forpliktelser		0	970 179
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	101 645 744	117 806 935
Sum annen langsiktig gjeld		101 645 744	117 806 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		101 645 744	118 777 114
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		865 820	392 514
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	0	5 270 756
Annen kortsiktig gjeld	3	6 484 218	1 114 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 350 038	6 777 323
SUM GJELD		108 995 782	125 554 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 259 221	131 365 571

Signaturer se siste elektronisk singering

Jens Petter Hagen
Styreleder

Stian Juul Bøe Sørensen
Styremedlem



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostandene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres løpende i henhold til opptjening. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

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.

Skatt

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med (22 %) på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framføring, er begrunnet med antatt fretidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	170 131 667
+ Tilgang	98 867
- Avgang	20 511 521
Anskaffelseskost pr. 31/12	149 719 013
Akk. av/nedskr. pr 1/1	40 979 034
+ Ordinære avskrivninger	1 856 809
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	1 479 438
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	41 356 406
Balanseført verdi pr 31/12	108 362 607
Prosentats for ord.avskr	1-10

Note 2 - Lønnskostnad og andre driftskostnader, honorar mm

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



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Note 3 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	2020	2021
Motatt konsernbidrag fra NSF IV Tr. Letting Holding 2 AS	0	786.885
Fisjonsfordring Gyldenløvesgt	0	345.230
Sum fordring	0	1.132.115

	2020	2021
Kortsiktig gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS		5.270.756
Konsernbidrag fra 2020		101.620.844
Gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	117.806.935	101.620.844
Sum gjeld til konsernselskaper	117.806.935	106.891.600

Fordringer og gjeld til konsernselskaper er renteberegnet pr 31.12.212

Finansinntekter	2020	2021
Annen renteinntekt	419	2.332
Sum finansinntekter	419	2.332

Finanskostnad	2020	2021
Rentekostnad til AHA Eiendom AS	2.398.711	0
Rentekostnader til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	3.168.646	8.342.842
Annen rentekostnad	1.318	6.513
Disagio	92.587	39.843
Sum finanskostnader	5.661.262	8.389.198



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021
Resultat før skattekostnader	-2 422 373
Endring i midlertidige forskjeller	1 635 488
Mottatt konsernbidrag	786 885
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021
Beregnet skatt av årets resultat	-173 115
= Sum betalbar skatt	-173 115
+ endring i utsatt skatt	-1 143 293
= Ordinær skattekostnad	-1 316 408

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	-173 115
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	173 115
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-17 756 024	-17 851 117
+ Gevinst- og tapskonto	1 004 573	1 255 716
Sum positive skatteøkende forskjeller	1 004 573	1 255 716
Sum negative skatteøkende forskjeller	17 756 024	17 851 117
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	16 751 451	19 525 871
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	4 409 908
Utsatt skatt 22%		970 179
Balanseført utsatt skatt	0	970 179



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	177 489	0	5 633 645	5 811 134
Årets resultat			-1 105 965	-1 105 965
+/-Andre transaksjoner:	-30 115	0	-1 411 616	-1 441 731
Pr 31.12.	147 374	0	3 116 065	3 263 439

Andre transaksjoner består av:

Utfisjonering av Gyldenløvesgate 11
-30.115 (aksjekapital)
-1.852.271 (annen EK)
Mottatt konsemsbidrag fra mor
613.770 (annen EK)
-173.115 (annen EK)

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.

Overtakende selskap ved fisjon er Gyldenløves gate 11 AS, Fjordgata 80B, 7010 Trondheim. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

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.

Gyldenløves gate 11 er utfisjonert fra selskapet fra 15.12.21.

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2021
Tomter, bygninger	129.152.631	108.362.607
Sum	129.152.631	108.362.607

Selskapets eiendom som har en bokført verdi pr 31.12.21 på kr 108.362.607 som er stillet som sikkerhet for gjeld til morselskapet. Gjelden er renteberegnet i 2021.



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2021

Note 7 - Aksjonærer og aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 1 473,7372 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 147 374.

Selskapet har en aksjonær:

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



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Fisjonsplan

FOR FISJON AV

TRONDHEIM BOLIG 1 AS

SOM OVERDRAGENDE SELSKAP

MED OVERFØRING TIL

GYLDENLØVES GATE 11 AS (UNDER STIFTELSE)

SOM OVERTAKENDE SELSKAP

9. JULI 2021

WIKBORG | REIN



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Denne fisjonsplanen er vedtatt av styret i

Trondheim Bolig 1 AS ("**Overdragende Selskap**")

Adresse: Ruseløkkveien 6, 0251 Oslo

Org. nr.: 964 856 117

Fisjonsplanen er utarbeidet for fisjon av Overdragende Selskap med overføring til Gyldenløves gate 11 AS ("**Overtakende Selskap**") under stiftelse som det overtakende selskap.

Overtakende Selskap stiftes som selskap ved ikrafttredelse av fisjonen.

1 BAKGRUNN OG BEGRUNNELSE

Overdragende Selskap eier blant annet eiendommen Gyldenløves gate 11 A og B, gnr. 410 bnr. 99 i Trondheim Kommune ("**Eiendommen**"). Det er ønskelig at Eiendommen med tilhørende rettigheter og forpliktelser fisjoneres ut i et eget selskap, for å tilrettelegge for et potensielt salg av Eiendommen.

2 FREMGANGSMÅTE FOR FISJONEN

Fisjonen reguleres av aksjeloven kapittel 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon samt regnskapslovens bestemmelser.

Fisjonen gjennomføres ved at Eiendommen med tilhørende rettigheter og forpliktelser, samt NOK 200 000, overføres til Overtakende Selskap, mens alle øvrige eiendeler, rettigheter og forpliktelser beholdes av Overdragende Selskap.

Ved fisjonen nedsettes aksjekapitalen i Overdragende Selskap ved nedsettelse av aksjenes pålydende, og aksjeeieren mottar vederlag i form av aksjer i Overtakende Selskap, som stiftes ved fisjonens gjennomføring.

Fisjonsplanen med vedlegg skal etter forutgående utsendelse til aksjeeierne, fremlegges for endelig vedtakelse av generalforsamlingen i Overdragende Selskap.

3 FORDELING AV EIENDELER, RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Ved fisjonen skal Overtakende Selskap overta fra Overdragende Selskap NOK 200 000, samt eiendeler, rettigheter og forpliktelser som relaterer seg til Eiendommen, slik beskrevet i **Vedlegg (i)** til denne fisjonsplanen.

Alle øvrige eiendeler, rettigheter og forpliktelser beholdes i Overdragende Selskap. For det tilfelle at det ikke lar seg gjøre å bestemme hvorvidt en eiendel, rettighet eller forpliktelse er overført eller ikke, skal denne anses å ha forblitt i Overdragende Selskap.

Dokumenter og arkivmateriale skal så langt mulig følge den virksomhet, eiendel, rettighet eller forpliktelse som materialet er knyttet til. Det annet selskap skal kun ha rett til å beholde slikt materiale dersom selskapet er forpliktet til det i henhold til lov eller forskrift.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

4 FISJONSVEDERLAGET

Aksjonæren i Overdragende Selskap skal som fisjonsvederlag motta 100 aksjer i Overtakende Selskap som stiftes ved ikrafttredelse av fisjonen. Overtakende Selskap skal stiftes med en aksjekapital på NOK 30 115,28 fordelt på 100 aksjer pålydende NOK 301,15. Totalt innskudd er NOK 1 882 386,28 hvor NOK 1 852 271 er overkurs.

Det vil i forbindelse med fisjonen etableres en fisjonsfordring mellom Overdragende Selskap og Overtakende Selskap pålydende NOK 9 804 000.

Det skal ikke utstedes tilleggsvederlag i fisjonen.

5 KAPITALNEDSETTELSEN

Grunnlaget for beregningen av kapitalnedsettelsen i Overdragende Selskap og fisjonsvederlaget er basert på virkelig verdi av Overdragende Selskap. Verdien av Overdragende Selskap er vurdert til NOK 169 647 244, hvorav virkelig verdi av de utfisjonerte verdiene utgjør NOK 28 784 741. De utfisjonerte verdiene utgjør således 16,97 % av totalverdien.

På bakgrunn av ovennevnte verdifordeling vil aksjekapitalen i Overdragende Selskap bli nedsatt fra NOK 177 489 med NOK 30 115 til NOK 147 374.

Kapitalnedsettelsen i Overdragende Selskap ved fisjonen gjennomføres ved nedsettelse av aksjens pålydende fra NOK 1 774,89 med NOK 301,15 til NOK 1 473,74.

6 TIDSPUNKTER FOR GJENNOMFØRING AV FISJONEN

6.1 Selskapsrettslig ikrafttredelse

En forutsetning for ikrafttredelse av fisjonen er at kreditorfristen på seks uker er utløpt og ingen kreditor har krevd innfrielse eller sikkerhetsstillelse etter reglene i aksjeloven, eller at slike kreditorinnsigelser er håndtert. Når denne forutsetningen er oppfylt, trer fisjonen selskapsrettslig i kraft ved Foretaksregisterets registrering av innsendt melding om gjennomføring av fisjonen. Det tas sikte på at dette kan skje innen oktober 2021.

Ved ikrafttredelse av fisjonen inntreer følgende virkninger:

- i. Aksjekapitalen i Overdragende Selskap er nedsatt til NOK 147 374 ved nedsettelse av aksjenes pålydende fra NOK 1 774,89 med NOK 301,15 til NOK 1 473,74.
- ii. Eiendeler, rettigheter og forpliktelser som nærmere angitt i fisjonsplanen, er overført fra Overdragende Selskap til Overtakende Selskap i samsvar med fisjonsplanens bestemmelser.
- iii. Overtakende Selskap er stiftet.
- iv. Aksjekapital i Overdragende Selskap er delvis byttet om med aksjer i Overtakende Selskap som fisjonsvederlag, med slik fordeling som følger av fisjonsplanen.
- v. Vedtektene i Overdragende Selskap er endret som angitt i fisjonsplanen.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

- vi. Andre virkninger som fastsatt i aksjeloven, lovgivningen for øvrig samt i fisjonsplanen.

6.2 Skattemessig gjennomføring

Fisjonen skal gjennomføres med skattemessig virkning fra det tidspunkt som følger av skatteloven.

Det er en forutsetning at fisjonen kan og skal gjennomføres som en skattefri fisjon i overensstemmelse med skatteloven kapittel 11.

Fisjonen skjer med skattemessig kontinuitet slik at Overtakende Selskap overtar de skattemessige posisjoner i tilknytning til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fra Overdragende Selskap. For øvrig fordeles skatteposisjonene i Overdragende Selskap i henhold til gjeldende skatteregler.

6.3 Regnskapsmessig gjennomføring

Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2021. Alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som Overtakende Selskap skal overta ved fisjonen, tilordnes fra dette tidspunkt Overtakende Selskap.

Fisjonen skjer med regnskapsmessig kontinuitet slik at Overtakende Selskap viderefører regnskapsførte verdier av de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ved fisjonen overdras fra Overdragende Selskap.

7 SELSKAPSRETTLIGE BESLUTNINGER

7.1 Overdragende Selskap

Det foreslås at generalforsamlingen i Overdragende Selskap treffer følgende beslutning:

"Fisjonsplan datert 9. juli 2021 for fisjon av Trondheim Bolig 1 AS godkjennes."

Det foreslås videre at generalforsamlingen i Overdragende Selskap, i anledning fisjonen, treffer følgende vedtak om kapitalnedsettelse og vedtektsendring:

- i. *"Aksjekapitalen i Trondheim Bolig 1 AS nedsettes fra NOK 177 489 med NOK 30 115 til NOK 147 374.*
- ii. *Ved nedsettelsen av aksjekapitalen reduseres aksjenes pålydende fra NOK 1 774,89 med NOK 301,15 til NOK 1 473,74. Aksjekapitalen i Trondheim Bolig 1 AS vil etter dette utgjøre NOK 147 374 fordelt på 100 aksjer hver pålydende NOK 1 473,74.*
- iii. *Kapitalnedsettelsen skjer i forbindelse med fisjon og utdeles til aksjonæren gjennom overføring til Gyldenløves gate 11 AS slik at aksjonæren i Trondheim Bolig 1 AS mottar aksjer i Gyldenløves gate 11 AS.*
- iv. *Angivelsen av aksjekapitalen og antall aksjer i vedtektene endres tilsvarende."*

Styret presiserer for ordens skyld at det etter kapitalnedsettelsen vil være full dekning for den gjenværende aksjekapitalen og selskapets øvrige bundne egenkapital.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

7.2 Stiftelse av Overtakende Selskap

Overtakende Selskap skal stiftes i samsvar med vedlagte utkast til stiftelsesdokument, som anses som en del av fisjonsplanen.

Aksjene i Overtakende Selskap tegnes ved at generalforsamlingen i Overdragende Selskap vedtar fisjonsplanen.

8 VILKÅR FOR UTØVELSE AV AKSJEIEIRRETTIGHETER

Vederlagsaksjene gir rettigheter i Overtakende Selskap fra tidspunktet for selskapsrettslig ikrafttredelse av fisjonen.

Aksjonæren i Overdragende Selskap vil umiddelbart etter at fisjonen selskapsrettslig har trådt i kraft, bli innført i Overtakende Selskap sin aksjeeierbok som eier av vederlagsaksjene. For å bli registrert som eier av vederlagsaksjer i Overtakende Selskap må vedkommende være registrert som aksjeeier i Overdragende Selskap på tidspunktet for selskapsrettslig ikrafttredelse av fisjonen eller ha meldt og godtgjort sitt aksjeervert i Overdragende Selskap.

9 SÆRLIGE RETTIGHETER

Det eksisterer ingen tegningsrettigheter, opsjoner eller andre særlige rettigheter knyttet til aksjene i Overdragende Selskap. Ingen slike rettigheter skal heller tildeles ved fisjonen.

Det skal ikke tilfalle noen særlig rett eller fordel for styremedlemmer, daglig leder eller sakkyndige i forbindelse med fisjonen.

10 FISJONENS BETYDNING FOR ANSATTE

Overdragende Selskap har ikke ansatte.

11 STYRETS RAPPORT OG REDEGJØRELSE

Styret i Overdragende Selskap foreslår at aksjonæren samtykker til at det ikke utarbeides rapport eller redegjørelse for fisjonen, utover redegjørelsen som kreves for tingsinnskuddet i Overtakende Selskap.

12 BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV FISJONEN

Gjennomføring av fisjonen skal være betinget av at:

- i. Alle tillatelser oppnås fra offentlige myndigheter eller andre instanser, som er nødvendige for å gjennomføre fisjonen i henhold til fisjonsplanen. Det er videre en forutsetning at tillatelsene ikke inneholder vilkår som vil ha vesentlig negativ betydning for Overdragende Selskap eller



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Overtakende Selskap.

- ii. Eventuelle tredjepartssamtykker som måtte være nødvendige for gjennomføring av fisjonen er gitt.
- iii. Fisjonsplanen er godkjent med nødvendig flertall i generalforsamlingen i Overdragende Selskap.
- iv. Fristen for innsigelse fra kreditorene er utløpt, og forholdet til kreditorer som i tilfelle har fremsatt innsigelse, er avklart eller håndtert på annen måte i samsvar med aksjeloven.
- v. Det har ikke frem til utløpet av kreditorfristen inntrådt omstendigheter vedrørende Overdragende Selskap som vesentlig endrer grunnlaget for fisjonen.

13 ENDRINGER I FISJONSPLANEN

Styret i Overdragende Selskap skal kunne foreta og gjennomføre mindre endringer i fisjonsplanen, forutsatt at endringene ikke er vesentlige og ikke er til skade for aksjonæren. Endringer i fisjonsplanen skal skje skriftlig.

14 KOSTNADER

Aksjonæren dekker omkostningene i forbindelse med fisjonen, herunder for stiftelse og registrering av Overtakende Selskap.

15 UTKAST TIL FISJONSBALANSE

Utkast til fisjonsbalanse som viser fordelingen en eiendeler, rettigheter og forpliktelser følger som vedlegg til denne fisjonsplanen og inngår som en integrert del av denne.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

16 VEDLEGG

Denne fisjonsplanen har følgende vedlegg:

- i. Beskrivelse av eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overdras til Overtakende Selskap (utgår - fremgår av fisjonsplanen)
- ii. Vedtektene for Overdragende Selskap (per dato for fisjonsplanen)
- iii. Siste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for Overdragende Selskap
- iv. Stiftelsesdokument for Overtakende Selskap
- v. Fisjonsbalanse

(Signaturside følger)



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

17 SIGNATURER

9. juli 2021

Styret i Overdragende Selskap

DocuSigned by:
Jens Petter Hagen
307C272F9CD4421...

Jens Petter Hagen
(styreleder)

DocuSigned by:
Stian Juul Bøe Sørensen
700CC46F78E944A...

Stian Juul Bøe Sørensen
(styremedlem)



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Vedlegg ii

Vedtekter Trondheim Bolig 1 AS

Org. nr. 964 856 117

Vedtatt 31. august 2020

§ 1

Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Trondheim Bolig 1 AS.

§ 2

Forretningskommune

Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo kommune.

§ 3

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.

§ 4

Aksjekapitalen

Aksjekapitalen er NOK 177 489 fordelt på 100 aksjer hver pålydende NOK 1 774,89.

§ 5

Samtykke til aksjeerwerb. Forkjøpsrett

Erwerb av aksjer er ikke betinget av samtykke fra selskapet. Aksjeeierne har ikke forkjøpsrett iht. aksjeloven.

§ 6

Signatur

Selskapets foretaksnavn tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Vedlegg iii

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 856 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM BOLIG 1 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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, 09.07.2021

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 964856117

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		56 385	13 387
Annen driftsinntekt		15 934 852	17 484 938
Sum inntekter		15 991 237	17 498 324
Kostnader			
Varekostnad		31 996	48 372
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 795 322	2 181 532
Annen driftskostnad	2	4 837 117	5 005 730
Sum kostnader		6 664 435	7 235 635
Driftsresultat		9 326 803	10 262 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	419	62
Sum finansinntekter		419	62
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 168 646	700 000
Annen rentekostnad	3	2 400 029	2 952
Annen finanskostnad	3	92 587	
Sum finanskostnader		5 661 262	702 952
Netto finans		-5 660 843	-702 890
Ordinært resultat før skattekostnad		3 665 960	9 559 799
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 096 850	6 434 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 569 109	3 125 485
Årsresultat		2 569 109	3 125 485
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 569 109	3 125 485
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	3	4 111 190	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 542 080	3 125 485



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		2 569 109	3 125 485



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 964856117

Balanse

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	129 152 631	154 705 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.			370 851
Sum varige driftsmidler		129 152 631	155 076 795

Sum anleggsmidler

129 152 631 **155 076 795**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		9 600	
Andre kortsiktige fordringer		33 729	187 597
Konsernfordringer	3		11 504
Sum fordringer		43 329	199 101

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 169 611	47 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 611	47 936

Sum omløpsmidler

2 212 940 **247 038**

SUM EIENDELER

131 365 571 **155 323 833**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,7	177 489	214 674
Sum innskutt egenkapital		177 489	214 674



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 633 645	21 744 432
Sum opptjent egenkapital		5 633 645	21 744 432
Sum egenkapital		5 811 134	21 959 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	970 179	5 555 846
Sum avsetninger for forpliktelser		970 179	5 555 846
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	117 806 935	124 657 513
Sum annen langsiktig gjeld		117 806 935	124 657 513
Sum langsiktig gjeld		118 777 114	130 213 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		392 514	598 334
Betalbar skatt	4		2 228 971
Kortsiktig konserngjeld	3	5 270 756	
Annen kortsiktig gjeld		1 114 053	324 063
Sum kortsiktig gjeld		6 777 323	3 151 368
Sum gjeld		125 554 437	133 364 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 365 571	155 323 833



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 964856117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 247896

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 856 117
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM BOLIG 1 AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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

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



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Organisasjonsnr: 964 856 117
TRONDHEIM BOLIG 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

RESULTATREGNSKAP

Inntekter			
Salgsinntekt		56 385	13 387
Annen driftsinntekt		15 934 852	17 484 938
Sum inntekter		15 991 237	17 498 324
Kostnader			
Varekostnad		31 996	48 372
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 795 322	2 181 532
Annen driftskostnad	2	4 837 117	5 005 730
Sum kostnader		6 664 435	7 235 635
Driftsresultat		9 326 803	10 262 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	419	62
Sum finansinntekter		419	62
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 168 646	700 000
Annen rentekostnad	3	2 400 029	2 952
Annen finanskostnad	3	92 587	
Sum finanskostnader		5 661 262	702 952
Netto finans		-5 660 843	-702 890
Ordinært resultat før skattekostnad		3 665 960	9 559 799
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 096 850	6 434 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 569 109	3 125 485
Årsresultat		2 569 109	3 125 485
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 569 109	3 125 485
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	3	4 111 190	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 542 080	3 125 485
Sum overføringer og disponeringer		2 569 109	3 125 485

Utskriftsdato 31.05.2021

Organisasjonsnr 964 856 117

Side 1 av 3



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Organisasjonsnr: 964 856 117
TRONDHEIM BOLIG 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	129 152 631	154 705 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.			370 851
Sum varige driftsmidler		129 152 631	155 076 795

Sum anleggsmidler

		129 152 631	155 076 795
--	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		9 600	
Andre kortsiktige fordringer		33 729	187 597
Konsernfordringer	3		11 504
Sum fordringer		43 329	199 101

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 169 611	47 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 169 611	47 936

Sum omløpsmidler

		2 212 940	247 038
--	--	-----------	---------

SUM EIENDELER

		131 365 571	155 323 833
--	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,7	177 489	214 674
Sum innskutt egenkapital		177 489	214 674

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		5 633 645	21 744 432
Sum opptjent egenkapital		5 633 645	21 744 432

Sum egenkapital

		5 811 134	21 959 106
--	--	-----------	------------

Utskriftsdato 31.05.2021

Organisasjonsnr 964 856 117

Side 2 av 3



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		970 179	5 555 846
Sum avsetninger for forpliktelse	4	970 179	5 555 846
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	117 806 935	124 657 513
Sum annen langsiktig gjeld		117 806 935	124 657 513
Sum langsiktig gjeld		118 777 114	130 213 359
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		392 514	598 334
Betalbar skatt	4		2 228 971
Kortsiktig konserngjeld	3	5 270 756	
Annen kortsiktig gjeld		1 114 053	324 063
Sum kortsiktig gjeld		6 777 323	3 151 368
Sum gjeld		125 554 437	133 364 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 365 571	155 323 833

Utskriftsdato 31.05.2021

Organisasjonsnr 964 856 117

Side 3 av 3



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Organisasjonsnr: 964 856 117
TRONDHEIM BOLIG 1 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	100.00	1774.89	177489.00

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

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

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 964856117

**Årsregnskap 2020
for
Trondheim Bolig 1 AS**

Organisasjonsnr. 964856117

Utarbeidet av:
Soldi Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgssinntekt		56 385	13 387
Annen driftsinntekt		15 934 852	17 484 938
Sum driftsinntekter		15 991 237	17 498 324
Driftskostnader			
Varekostnad		31 996	48 372
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 795 322	2 181 532
Annen driftskostnad	2	4 837 117	5 005 730
Sum driftskostnader		6 664 435	7 235 635
DRIFTSRESULTAT		9 326 803	10 262 690
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	3	419	62
Sum finansinntekter		419	62
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	3 168 646	700 000
Annen rentekostnad	3	2 400 029	2 952
Annen finanskostnad	3	92 587	0
Sum finanskostnader		5 661 262	702 952
NETTO FINANSPOSTER		(5 660 843)	(702 890)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		3 665 960	9 559 799
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 096 850	6 434 314
ÅRSRESULTAT		2 569 109	3 125 485
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	3	4 111 190	0
Overføringer annen egenkapital	5	(1 542 080)	3 125 485
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		2 569 109	3 125 485

Årsregnskap for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,6	129 152 631	154 705 944
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		0	370 851
Sum varige driftsmidler		129 152 631	155 076 795
SUM ANLEGGSMIDLER		129 152 631	155 076 795
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		9 600	0
Fordringer på konsernselskap	3	0	11 504
Andre kortsiktige fordringer		33 729	187 597
Sum fordringer		43 329	199 101
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 169 611	47 936
SUM OMLØPSMIDLER		2 212 940	247 038
SUM EIENDELER		131 365 571	155 323 833

Årsregnskap for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,7	177 489	214 674
Sum innskutt egenkapital		177 489	214 674
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 633 645	21 744 432
Sum opptjent egenkapital		5 633 645	21 744 432
SUM EGENKAPITAL		5 811 134	21 959 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	970 179	5 555 846
Sum avsetning for forpliktelser		970 179	5 555 846
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	117 806 935	124 657 513
Sum annen langsiktig gjeld		117 806 935	124 657 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		118 777 114	130 213 359
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		392 514	598 334
Betalbar skatt	4	0	2 228 971
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	5 270 756	0
Annen kortsiktig gjeld		1 114 053	324 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 777 323	3 151 368
SUM GJELD		125 554 437	133 364 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 365 571	155 323 833

Signaturer 21.04.2021

Jens Petter Hagen
Styreleder

Stian Juul Bøe Sørensen
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostandene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres løpende i henhold til oppfølging. 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres løpende i henhold til oppfølging. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

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.

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med (22 %) på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til framsføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framsføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	158 282 182
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	158 282 182
Akk. av/hedskr. pr 1/1	27 314 228
+ Ordinære avskrivninger	1 795 322
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/hedskr. pr. 31/12	29 109 550
Balansført verdi pr 31/12	129 152 632
Prosentstels for ord.avskr	1-10

Note 2 - Lønnskostnad og andre driftskostnader, honorar mm

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

Honorar til revisor består av:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	61.732	56.703
Annen bistand	0	0
Sum	61.732	56.703

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Mellomværende med foretak i samme konsern

	2020	2019
Fordring Fjordgata 34 AS	0	11.504
Sum fordringer konsernselskaper	0	11.504

	2020	2019
Gjeld til AHA Eiendom AS	0	124.657.513
Gjeld til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	117.806.935	0
Sum gjeld til konsernselskaper	117.806.935	124.657.513

Avgitt konsernbidrag til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS i 2020 kr 5.270.756

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Fordringer og gjeld til konsernselskaper er renteberegnet pr 31.12.20

Finansinntekter	2020	2019
Annen renteinntekt	419	62
Sum finansinntekter	419	62
Finanskostnad	2020	2019
Rentekostnad til AHA Eiendom AS	2.398.711	700.000
Rentekostnader til NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS		
	3.168.646	0
Annen rentekostnad	1.318	2.952
Disagio	92.587	0
Sum finanskostnader	5.661.262	702.952

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	3 665 960
Endring i midlertidige forskjeller	1 604 796
Ytet konsernbidrag	5 270 756
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	1 159 566
= Sum betalbar skatt	1 159 566
+ endring i utsatt skatt	-62 716
= Ordinær skattekostnad	1 096 850

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	1 159 566
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-1 159 566
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler	-17 851 117	-16 560 250
+ Gevinst- og tapskonto	1 255 716	1 569 645
Sum positive skatteøkende forskjeller	1 255 716	1 569 645
Sum negative skatteøkende forskjeller	17 851 117	16 560 250
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	21 005 309	19 685 585
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	4 409 908	4 694 980
Utsatt skatt 22%	970 179	1 032 895
Endring utsatt skatt pga fisjon		4 522 951
Balanseført utsatt skatt	970 179	5 555 846

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
IB	214 674	21 744 432		21 959 106
Resultat		2 569 109		2 569 109
Konsemdrag		-4 111 190		-4 111 190
Utfisjonering av Kalvskinnsgt 2	-37 185	-14 568 706		-14 605 891
UB	177 489	5 633 645		5 811 134

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.

Overtakende selskap ved fisjon er Kalvskinnsgata 2 AS, c/o AHA Eiendom AS, Fjordgata 34, 7441 Trondheim. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

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.

Kalvskinnsgata 2 er utfisjonert fra selskapet fra 01.01.20.

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger	129.152.631	154.705.944
Sum	129.152.631	154.705.944

Selskapets eiendom som har en bokført verdi pr 31.12.20 på kr 129.152.631 som er stillet som sikkerhet for gjeld til morselskapet. Gjelden er renteberegnet i 2020.

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Trondheim Bolig 1 AS

Noter 2020

Note 7 - Aksjonærer og aksjekapital

Seiskapet har 100 aksjer pålydende kr 1 774,89 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 177 489.

Seiskapet har en aksjonær:

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

Noter for Trondheim Bolig 1 AS

Organisasjonsnr. 964856117



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Til generalforsamlingen i Trondheim Bolig 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Bolig 1 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 selskaps 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 selskaps 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



Uavhengig revisors beretning - Trondheim Bolig 1 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23.04.2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor

(2)



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
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.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

Vedlegg iv

Stiftelsesdokument for Gyldenløves gate 11 AS

Styret i Trondheim Bolig 1 AS, org. nr. 964 856 117, vedtok den 9. juli 2021 fisjonsplan for selskapet. I ekstraordinær generalforsamling avholdt samme dag, ble fisjonsplanen godkjent.

Det følger av fisjonsplanen at det overtakende selskapet, Gyldenløves gate 11 AS, skal stiftes ved fisjon. Herværende stiftelsesdokument følger som vedlegg til fisjonsplanen.

1 STIFTER

Stifter av selskapet er:

Foretak	Org.nr.	Adresse
NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS	919 580 283	Ruseløkkveien 6, 0251 Oslo

2 SELSKAPETS VEDTEKTER

Gyldenløves gate 11 AS skal ha følgende vedtekter:

Paragraf 1

Selskapets navn er Gyldenløves gate 11 AS.

Paragraf 2

Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Paragraf 3

Selskapets virksomhet er å eie, leie ut og drive fast eiendom, samt hva som naturlig står i forbindelse med dette.

Paragraf 4

Aksjekapitalen til selskapet er NOK 30 115,28 fordelt på 100 aksjer pålydende NOK 301,15

Paragraf 5

Aksjene i selskapet kan fritt overdras. Det kreves ikke samtykke fra selskapet ved erverv av aksjer og det gjelder ingen forkjøpsrett for aksjonærer.

Paragraf 6

Selskapet tegnes av styrets leder alene.

Paragraf 7

Spørsmål som ikke er regulert i vedtektene blir avgjort etter den til enhver tid gjeldende aksjelovgivningen.



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

3 AKSJETEGNING OG AKSJEINNSKUDD

Det tegnes totalt 100 aksjer pålydende NOK 301,15 til kurs NOK 18 823,86. Samlet aksjeinnskudd utgjør NOK 1 882 386,28, hvorav NOK 30 115,28 utgjør aksjekapital og NOK 1 852 271 utgjør overkurs.

Aksjene tegnes ved at fisjonsplanen for fisjon av Trondheim Bolig 1 AS, vedtas av generalforsamlingen i Trondheim Bolig 1 AS.

Aksjene tilfaller NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS, som er eneksjonær i Trondheim Bolig 1 AS.

Som aksjeinnskudd mottar Gyldenløves gate 11 AS angitte eiendeler, rettigheter og forpliktelser tilhørende Trondheim Bolig 1 AS, i samsvar med fisjonsplanen.

Det vises til fisjonsplanen med vedlegg for en nærmere beskrivelse av de eiendeler som Gyldenløves gate 11 AS overtar som aksjeinnskudd ved stiftelsen, samt for en nærmere angivelse av de prinsipper som er lagt til grunn for verdsettelsen.

4 STIFTELSESOMKOSTNINGER

Eneksjonær NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS dekker omkostningene i forbindelse med fisjonen, herunder for stiftelse og registrering av selskapet.

Stiftelsesomkostningene antas å ville påløpe slik:

Utgift	Beløp NOK
Registreringer og kunngjøringer i Foretaksregisteret	7 000,-
Salær til Wikborg Rein Advokatfirma AS, Dronning Mauds gate 11, 0250 Oslo	50 000,-
Salær til regnskapsfører Soldi Regnskap AS Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo	7 000,-
SUM stiftelsesutgifter	64 000,-

5 LEDELSE OG REVISOR

Selskapets styre skal bestå av:

Navn	Verv
Jens Petter Hagen	Styrets leder
Stian Juul Bøe Sørensen	Styremedlem

Selskapets revisor skal være:

Foretak	Adresse	Org. nr.
PricewaterhouseCoopers AS	Dronning Eufemias gate 71, 0194 Oslo	987 009 713



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

6 STIFTELSE OG SIGNERING

I samsvar med aksjeloven § 14-8, jf. § 13-16 første ledd nr. 2, stiftes selskapet ved registrering av gjennomføring av fisjonen.

Som angitt i fisjonsplanen, er dette stiftelsesdokumentet signert av en person utpekt av det overdragende selskapet.

(Signaturside følger)



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

9. juli 2021

NSF IV Trondheim Letting Holding 2 AS

Jens Petter Hagen

Stian Juul Bøe Sørensen

Vedlegg:

- Styrets redegjørelse i forbindelse med stiftelse av Gyldenløves gate 11 AS



DocuSign Envelope ID: AE4E8541-0C60-4CA5-BAD8-85DF42B561F7

VEDTEKTER FOR

GYLDENLØVES GATE 11 AS

(under stiftelse)

vedtatt 9. juli 2021

Paragraf 1

Selskapets navn er Gyldenløves gate 11 AS.

Paragraf 2

Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Paragraf 3

Selskapets virksomhet er å eie, leie ut og drive fast eiendom, samt hva som naturlig står i forbindelse med dette.

Paragraf 4

Aksjekapitalen til selskapet er NOK 30 115,28 fordelt på 100 aksjer pålydende NOK 301,15.

Paragraf 5

Aksjene i selskapet kan fritt overdras. Det kreves ikke samtykke fra selskapet ved erverv av aksjer og det gjelder ingen forkjøpsrett for aksjonærer.

Paragraf 6

Selskapet tegnes av styrets leder alene.

Paragraf 7

Spørsmål som ikke er regulert i vedtektene blir avgjort etter den til enhver tid gjeldende aksjelovgivningen.



Til generalforsamlingen i Trondheim Bolig 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Bolig 1 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 1 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, juni 24. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
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.