



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 493 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 102 INVEST 2 AS  
Forretningsadresse: Hegdehaugsveien 31  
0352 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Hans Petter Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2, 2, 2	6 296 886	5 711 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 296 886</b>	<b>5 711 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	214 912	244 608
Annen driftskostnad	6	4 193 869	6 986 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 408 781</b>	<b>7 231 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 888 105</b>	<b>-1 519 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 395 345	1 335 428
Annen finansinntekt		683	649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 396 028</b>	<b>1 336 077</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 166	4 089
Annen finanskostnad		139	177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 305</b>	<b>4 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 380 723</b>	<b>1 331 811</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 268 828</b>	<b>-187 967</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	719 141	-41 352
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 549 687</b>	<b>-146 615</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 549 687</b>	<b>-146 615</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	2 549 687	-146 615
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 549 687</b>	<b>-146 615</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	48 132	309 961
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 132</b>	<b>309 961</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	1 849 600	1 849 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 849 600</b>	<b>1 849 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	36 160 155	35 060 155
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 160 155</b>	<b>35 060 155</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 057 887</b>	<b>37 219 716</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	480 796	263 176
Andre fordringer		1 407 513	31 425
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 888 309</b>	<b>294 601</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>457 054</b>	<b>120 174</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 345 363</b>	<b>414 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 403 250</b>	<b>37 634 491</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjekapital	7, 8	412 345	412 345
Overkurs	7	23 520 625	23 520 625
Annen innskutt egenkapital	7	2 055 351	2 055 351
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 988 321</b>	<b>25 988 321</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	12 440 005	9 890 318
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 440 005</b>	<b>9 890 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 428 326</b>	<b>35 878 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		599 932	960 978
Betalbar skatt	4	457 312	
Skyldige offentlige avgifter		18 760	16 997
Annen kortsiktig gjeld		898 920	777 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 974 924</b>	<b>1 755 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 974 924</b>	<b>1 755 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 403 250</b>	<b>37 634 491</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 703214

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 493 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 102 INVEST 2 AS  
Forretningsadresse: Hegdehaugsveien 31  
0352 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Hans Petter Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.07.2025



Organisasjonsnr: 996 493 318  
TRONDHEIMSVEIEN 102 INVEST 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2, 2, 2	6 296 886	5 711 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 296 886</b>	<b>5 711 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	214 912	244 608
Annen driftskostnad	6	4 193 869	6 986 712
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 408 781</b>	<b>7 231 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 888 105</b>	<b>-1 519 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	1 395 345	1 335 428
Annen finansinntekt		683	649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 396 028</b>	<b>1 336 077</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 166	4 089
Annen finanskostnad		139	177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 305</b>	<b>4 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 380 723</b>	<b>1 331 811</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	719 141	-41 352
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 549 687</b>	<b>-146 615</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 549 687</b>	<b>-146 615</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	2 549 687	-146 615
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 549 687</b>	<b>-146 615</b>



Organisasjonsnr: 996 493 318  
TRONDHEIMSVEIEN 102 INVEST 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	48 132	309 961
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>48 132</b>	<b>309 961</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	1 849 600	1 849 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 849 600</b>	<b>1 849 600</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8	36 160 155	35 060 155
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 160 155</b>	<b>35 060 155</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 057 887</b>	<b>37 219 716</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	480 796	263 176
Andre fordringer		1 407 513	31 425
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 888 309</b>	<b>294 601</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>457 054</b>	<b>120 174</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 345 363</b>	<b>414 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 403 250</b>	<b>37 634 491</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	412 345	412 345
Overkurs	7	23 520 625	23 520 625
Annen innskutt egenkapital	7	2 055 351	2 055 351
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 988 321</b>	<b>25 988 321</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	12 440 005	9 890 318



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 440 005</b>	<b>9 890 318</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 428 326</b>	<b>35 878 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		599 932	960 978
Betalbar skatt	4	457 312	
Skyldige offentlige avgifter		18 760	16 997
Annen kortsiktig gjeld		898 920	777 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 974 924</b>	<b>1 755 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 974 924</b>	<b>1 755 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 403 250</b>	<b>37 634 491</b>





## Kalshagen Revisjon AS

Statsautorisert revisor

Medlem i

Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 102 Invest AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Trondheimsveien 102 Invest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 549 687,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultat 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Fredrikstad, 29.04.2025

Kalshagen Revisjon AS

Kristine Finckelsen

statsautorisert revisor

Øb. 197, 1620 Gressvik  
Org.nr. 925 884 499 mva

Telefon 69 31 86 10  
Mobil 92 40 95 40

E-post : [post@kalshagen.no](mailto:post@kalshagen.no)  
[www.kalshagen.no](http://www.kalshagen.no)



## Trondheimsveien 102 Invest 2 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2024

#### Note 1 Generelt

Regnskapet med noter omfatter all virksomhet som inngår i den juridiske enheten Trondheimsveien 102 Invest 2 AS. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Note 2 Inntekter

Posten inntekter består av:	2024	2023
Leieinntekter	6 274 565	5 642 505
Andre driftsrelaterte inntekter	22 321	69 037
<b>Sum Inntekter</b>	<b>6 296 886</b>	<b>5 711 542</b>

#### Note 3 - Ansatte/tillitsvalgte og godtgjørelse

Selskapet har for regnskapsåret hatt 0,15 årsverk.

#### Note 4 - Skattegrunnlag

Positive forskjeller mellom finansregnskapet og skatteregnskapet danner grunnlaget for beregningen av utsatt skatt i balansen. Tilsvarende må det tas hensyn til negative forskjeller, dvs. poster der den regnskapsmessige verdien er lavere enn den skattemessige verdien.

	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Varige driftsmidler	-113 780	-113 780	0
kundefordringer	-105 000	-100 000	5 000
Fremførbart underskudd	0	-1 195 135	-1 195 135
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-218 780</b>	<b>-1 408 915</b>	<b>1 190 135</b>
Utsatt skatt	-48 132	-309 961	261 829
Skatteprosent	22	22	

#### Årets skatter :

Resultat før skattekostnad	3 268 828
Årets permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	5 000
Benyttet fremførbart underskudd	<u>-1 195 135</u>
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 078 693</b>
Betalbar skatt	457 312
Endring i utsatt skatt	<u>261 829</u>
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>719 141</b>



## Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr. 31.12.23	1 849 600
Tilgang	0
Avgang	0
Samlede avskrivninger	<u>0</u>
Bokført verdi 31.12	<u>1 849 600</u>
Årets ordinære avskrivninger	<u>0</u>
% - sats for ordinære avskrivninger	<u>0</u>

## Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringene er vurdert til kostpris etter fradrag for avsetning til tap.  
Det er pr.31.12.23 avsatt kr 105.000 til tap på kunder.

## Note 7 - Egenkapitalbevegelse

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkap.
EK 31.12.2023	412 345	23 520 625	2 055 351	9 890 318	35 878 639
Årets resultat 2 549 687				2 549 687	2 549 687
EK 31.12.2024	<u>412 345</u>	<u>23 520 625</u>	<u>2 055 351</u>	<u>12 440 005</u>	<u>38 428 326</u>

## Note 8 - Kapital / aksjonærsammensetning

Selskapets aksjekapital er på kr. 412.345,- bestående av 1.000 aksjer pålydende kr. 412,345 pr. aksje.  
Aksjonærsammensetning :

Bybo Boligstiftelse	1000 aksjer
---------------------	-------------

Andre langsiktede konsernfordringer er fordring på morselskapet Bybo Boligstiftelse. Lånet er rentebelastet med kr. 1.395.345,-. Dette tilsvarer en rentesats på 3,9 %.

## Note 9 - Pantelån

### Gjeld sikret ved pant

Selskapet har ikke egen pantegjeld. Selskapet har stilet sikkerhet i sine leiligheter for lån i morselskapet på kr 145.000.000,-.