



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 683 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 624 032	4 185 924
Sum inntekter		4 624 032	4 185 924
Kostnader			
Lønnskostnad		228 000	0
Annen driftskostnad		16 106 897	11 133 472
Sum kostnader		16 334 897	11 133 472
Driftsresultat		-11 710 865	-6 947 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 780	73 796
Sum finansinntekter		58 780	73 796
Annen rentekostnad		532 725	487 320
Sum finanskostnader		532 725	487 320
Netto finans		-473 945	-413 524
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 184 810	-7 361 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 184 810	-7 361 072
Årsresultat		-12 184 810	-7 361 072
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 087 528	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 097 282	-7 361 072
Sum overføringer og disponeringer		-12 184 810	-7 361 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 476 904	29 476 904
Sum varige driftsmidler		29 476 904	29 476 904
Sum anleggsmidler		29 476 904	29 476 904
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		104 735	86 909
Sum fordringer		104 735	86 909
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 469 804	3 446 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 469 804	3 446 793
Sum omløpsmidler		3 574 539	3 533 702
SUM EIENDELER		33 051 443	33 010 606
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			9 097 282
Udekket tap		3 087 528	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-3 087 528	9 097 282
Sum egenkapital		-3 078 928	9 105 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 594 057	21 190 477
Øvrig langsiktig gjeld		1 104 400	1 104 400
Sum annen langsiktig gjeld		35 698 457	22 294 877
Sum langsiktig gjeld		35 698 457	22 294 877
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 602	10 762
Leverandørgjeld		279 370	1 572 323
Skyldige offentlige avgifter		109 060	
Annen kortsiktig gjeld		39 882	26 762
Sum kortsiktig gjeld		431 914	1 609 847
Sum gjeld		36 130 371	23 904 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 051 443	33 010 606
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		37 208 800	51 704 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 563130

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 683 636
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 624 032	4 185 924
Sum inntekter		4 624 032	4 185 924
Kostnader			
Lønnskostnad		228 000	0
Annen driftskostnad		16 106 897	11 133 472
Sum kostnader		16 334 897	11 133 472
Driftsresultat		-11 710 865	-6 947 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 780	73 796
Sum finansinntekter		58 780	73 796
Annen rentekostnad		532 725	487 320
Sum finanskostnader		532 725	487 320
Netto finans		-473 945	-413 524
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 184 810	-7 361 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 184 810	-7 361 072
Årsresultat		-12 184 810	-7 361 072
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 087 528	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 097 282	-7 361 072
Sum overføringer og disponeringer		-12 184 810	-7 361 072



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

29 476 904 29 476 904

Sum varige driftsmidler

29 476 904 29 476 904

Sum anleggsmidler

29 476 904 29 476 904

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

104 735 86 909

Sum fordringer

104 735 86 909

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

3 469 804 3 446 793

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

3 469 804 3 446 793

Sum omløpsmidler

3 574 539 3 533 702

SUM EIENDELER

33 051 443 33 010 606

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

8 600 8 600

Sum innskutt egenkapital

8 600 8 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

9 097 282

Udekket tap

3 087 528

Sum opptjent egenkapital

-3 087 528 9 097 282

Sum egenkapital

-3 078 928 9 105 882

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	34 594 057	21 190 477
Øvrig langsiktig gjeld	1 104 400	1 104 400
Sum annen langsiktig gjeld	35 698 457	22 294 877
Sum langsiktig gjeld	35 698 457	22 294 877
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 602	10 762
Leverandørgjeld	279 370	1 572 323
Skyldige offentlige avgifter	109 060	
Annen kortsiktig gjeld	39 882	26 762
Sum kortsiktig gjeld	431 914	1 609 847
Sum gjeld	36 130 371	23 904 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 051 443	33 010 606
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	37 208 800	51 704 400



Organisasjonsnr: 953 683 636
TRONDHJEMS KOOPERATIVE
BOLIGSELSKAP BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

19

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: GDV51-A7MYS-EITNE-EV5JF-OWBKK-SSVXF



Deloitte.

20

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Trondhjems Kooperative Boligselskap Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 19. mai 2022
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GDV51-A7MYS-EITNE-EV5JF-OWBKK-SSYXF



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-20 06:42:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GDV51-A7MY5-ETNE-EV5JT-OWBKK-SSVXF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>