



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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    | 2023              | 2022             |
|--|---------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |         |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |         |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 2, 2, 2 | 5 711 542         | 5 676 724        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |         | <b>5 711 542</b>  | <b>5 676 724</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |         |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3       | 244 608           | 186 799          |
| Annen driftskostnad                          | 6       | 6 986 712         | 5 238 941        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |         | <b>7 231 320</b>  | <b>5 425 740</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |         | <b>-1 519 778</b> | <b>250 984</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |         |                   |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     | 8       | 1 335 428         |                  |
| Annen finansinntekt                          |         | 649               | 1 379            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |         | <b>1 336 077</b>  | <b>1 379</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |         | 4 089             |                  |
| Annen finanskostnad                          |         | 177               | 1 081            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |         | <b>4 266</b>      | <b>1 081</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |         | <b>1 331 811</b>  | <b>298</b>       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |         | <b>-187 967</b>   | <b>251 282</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4       | -41 352           | 60 856           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |         | <b>-146 615</b>   | <b>190 426</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |         | <b>-146 615</b>   | <b>190 426</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |         |                   |                  |
| Overføringer annen egenkapital               | 7       | -146 615          | 190 426          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |         | <b>-146 615</b>   | <b>190 426</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                        | 4    | 309 961           | 268 609           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>          |      | <b>309 961</b>    | <b>268 609</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    | 35 060 155        | 33 907 109        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>       |      | <b>35 060 155</b> | <b>33 907 109</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                   |      | <b>37 219 716</b> | <b>36 025 318</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            | 6    | 263 176           | 1 224 178         |
| Andre fordringer                           |      | 31 425            | 33 964            |
| <b>Sum fordringer</b>                      |      | <b>294 601</b>    | <b>1 258 142</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>120 174</b>    | <b>313 958</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                    |      | <b>414 775</b>    | <b>1 572 100</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>37 634 491</b> | <b>37 597 418</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</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           | 9 890 318         | 10 036 933        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>9 890 318</b>  | <b>10 036 933</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |             | <b>35 878 639</b> | <b>36 025 254</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |             | 960 978           | 863 449           |
| Skyldige offentlige avgifter    |             | 16 997            | 32 645            |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 777 877           | 676 070           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>1 755 852</b>  | <b>1 572 164</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>1 755 852</b>  | <b>1 572 164</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>37 634 491</b> | <b>37 597 418</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 673027

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 28.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 996 493 318  
TRONDHEIMSVEIEN 102 INVEST 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 2, 2, 2     | 5 711 542         | 5 676 724        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>5 711 542</b>  | <b>5 676 724</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3           | 244 608           | 186 799          |
| Annen driftskostnad                          | 6           | 6 986 712         | 5 238 941        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>7 231 320</b>  | <b>5 425 740</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-1 519 778</b> | <b>250 984</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     | 8           | 1 335 428         |                  |
| Annen finansinntekt                          |             | 649               | 1 379            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 336 077</b>  | <b>1 379</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |             | 4 089             |                  |
| Annen finanskostnad                          |             | 177               | 1 081            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>4 266</b>      | <b>1 081</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>1 331 811</b>  | <b>298</b>       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                   |                  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4           | -187 967          | 251 282          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-41 352</b>    | <b>60 856</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-146 615</b>   | <b>190 426</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                  |
| Overføringer annen egenkapital               | 7           | -146 615          | 190 426          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-146 615</b>   | <b>190 426</b>   |



Organisasjonsnr: 996 493 318  
TRONDHEIMSVEIEN 102 INVEST 2 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                        | 4    | 309 961           | 268 609           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>          |      | <b>309 961</b>    | <b>268 609</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    | 35 060 155        | 33 907 109        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>       |      | <b>35 060 155</b> | <b>33 907 109</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                   |      | <b>37 219 716</b> | <b>36 025 318</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            | 6    | 263 176           | 1 224 178         |
| Andre fordringer                           |      | 31 425            | 33 964            |
| <b>Sum fordringer</b>                      |      | <b>294 601</b>    | <b>1 258 142</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>120 174</b>    | <b>313 958</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                    |      | <b>414 775</b>    | <b>1 572 100</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>37 634 491</b> | <b>37 597 418</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    | 9 890 318         | 10 036 933        |



|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>9 890 318</b>  | <b>10 036 933</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>35 878 639</b> | <b>36 025 254</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 | 960 978           | 863 449           |
| Skyldige offentlige avgifter    | 16 997            | 32 645            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 777 877           | 676 070           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>1 755 852</b>  | <b>1 572 164</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                | <b>1 755 852</b>  | <b>1 572 164</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>37 634 491</b> | <b>37 597 418</b> |





## Trondheimsveien 102 Invest 2 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2023

#### 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:     | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Leieinntekter                   | 5 642 505        | 5 537 263        |
| Andre driftsrelaterte inntekter | 69 037           | 139 461          |
| <b>Sum Inntekter</b>            | <b>5 711 542</b> | <b>5 676 724</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.

|                                     | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Endring         |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Varige driftsmidler                 | -113 780          | -113 780          | 0               |
| kundefordringer                     | -100 000          | -100 000          | 0               |
| Fremførbart underskudd              | -1 195 135        | -1 007 168        | 187 967         |
| <b>Sum midlertidige forskjeller</b> | <b>-1 408 915</b> | <b>-1 220 948</b> | <b>-187 967</b> |
| Utsatt skatt                        | -309 961          | -268 609          | -41 352         |
| Skatteprosent                       | 22                | 22                |                 |

#### Årets skatter :

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Resultat før skattekostnad         | -187 967        |
| Årets permanente forskjeller       | 0               |
| Endring i midlertidige forskjeller | 0               |
| Benyttet fremførbart underskudd    | 0               |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>       | <b>-187 967</b> |
| Betalbar skatt                     | 0               |
| Endring i utsatt skatt             | -41 352         |
| <b>Sum skattekostnad</b>           | <b>-41 352</b>  |



## Note 5 - Varige driftsmidler

|                                     | Bygninger        |
|-------------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr. 31.12.22       | 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 100.000 til tap på kunder.

## Note 7 - Egenkapitalbevegelse

|                | Aksje-<br>kapital | Overkurs          | Annen<br>Innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkap.   |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| EK 31.12.2022  | 412 345           | 23 520 625        | 2 055 351                        | 10 036 933           | 36 025 254        |
| Årets resultat | -146 615          |                   |                                  | -146 615             | -146 615          |
| EK 31.12.2023  | <u>412 345</u>    | <u>23 520 625</u> | <u>2 055 351</u>                 | <u>9 890 318</u>     | <u>35 878 639</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. 1.335.428,-. 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,-.



## 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 underskudd på kr 146.615,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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

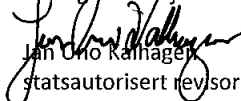
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, den 27. juni 2024

Kalshagen Revisjon AS

  
Jan Otto Kalshagen  
statsautorisert revisor

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

Telefon 69 31 86 10  
Mobil 48 28 72 62

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