



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 593 331  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHJEM UTLEIE AS  
Forretningsadresse: Øvre alle 10  
7030 TRONDHEIM

### 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: Jon Refsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### 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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 768 241	2 479 397
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 768 241</b>	<b>2 479 397</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		159 057	159 371
Annen driftskostnad	1, 2	1 748 445	1 143 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 907 502</b>	<b>1 303 034</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>860 739</b>	<b>1 176 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-88 984	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-88 984</b>	<b>22</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	468 806
Annen rentekostnad		2 760 351	2 184 507
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 760 351</b>	<b>2 653 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 849 335</b>	<b>-2 653 291</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 988 596</b>	<b>-1 476 927</b>
Skattekostnad	3, 4	-437 491	-324 903
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 551 105</b>	<b>-1 152 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 551 105	-1 152 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 551 105</b>	<b>-1 152 024</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 490 298	1 052 806
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 490 298</b>	<b>1 052 806</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 739 675	41 864 832
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 739 675</b>	<b>41 864 832</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 229 972</b>	<b>42 917 638</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		40 148	45 353
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 148</b>	<b>45 353</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 160	837 303
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>542 160</b>	<b>837 303</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>582 308</b>	<b>882 656</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 812 280</b>	<b>43 800 294</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>994 430</b>	<b>994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	5 274 394	3 723 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 274 394</b>	<b>-3 723 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 279 964</b>	<b>-2 728 859</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	34 800 000
Langsiktig konserngjeld	7	13 667 775	11 102 501
Øvrig langsiktig gjeld		34 326 972	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 994 747</b>	<b>45 902 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 994 747</b>	<b>45 902 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 139	27 860
Annen kortsiktig gjeld		81 359	598 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 498</b>	<b>626 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 092 245</b>	<b>46 529 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 812 281</b>	<b>43 800 294</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 734206

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 593 331  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHJEM UTLEIE AS  
Forretningsadresse: Øvre alle 10  
7030 TRONDHEIM

#### 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: Jon Refsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### 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 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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 926 593 331  
TRONDHJEM UTLEIE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 768 241	2 479 397
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 768 241</b>	<b>2 479 397</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		159 057	159 371
Annen driftskostnad	1, 2	1 748 445	1 143 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 907 502</b>	<b>1 303 034</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>860 739</b>	<b>1 176 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-88 984	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-88 984</b>	<b>22</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	468 806
Annen rentekostnad		2 760 351	2 184 507
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 760 351</b>	<b>2 653 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 849 335</b>	<b>-2 653 291</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 988 596</b>	<b>-1 476 927</b>
Skattekostnad	3, 4	-437 491	-324 903
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 551 105</b>	<b>-1 152 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 551 105	-1 152 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 551 105</b>	<b>-1 152 024</b>



Organisasjonsnr: 926 593 331  
TRONDHJEM UTLEIE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 490 298	1 052 806
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 490 298</b>	<b>1 052 806</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 739 675	41 864 832
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 739 675</b>	<b>41 864 832</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 229 972</b>	<b>42 917 638</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		40 148	45 353
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 148</b>	<b>45 353</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 160	837 303
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>542 160</b>	<b>837 303</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>582 308</b>	<b>882 656</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 812 280</b>	<b>43 800 294</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>994 430</b>	<b>994 430</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	5 274 394	3 723 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 274 394</b>	<b>-3 723 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 279 964</b>	<b>-2 728 859</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	34 800 000
Langsiktig konserngjeld	7	13 667 775	11 102 501
Øvrig langsiktig gjeld		34 326 972	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 994 747</b>	<b>45 902 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 994 747</b>	<b>45 902 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 139	27 860
Annen kortsiktig gjeld		81 359	598 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 498</b>	<b>626 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 092 245</b>	<b>46 529 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 812 281</b>	<b>43 800 294</b>



Organisasjonsnr: 926 593 331  
TRONDHJEM UTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen som knytter seg til fremtidig leie balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres i korrekt period Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler Varige driftsmidler som er boligeiendom er balanseført og gjenstand for avskrivning. Direkte vedlikehold av eiendommene kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Øvrig generelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har en antatt levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000 Vedlikehold/Påkostning Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres. Fordringer Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Sum Beløp

**Note**  
5

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	42024203.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	33900.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	42058103.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	318428.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	41739675.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	159057.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

<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>





BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Trondhjem Utleie AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondhjem Utleie AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Stein Erik Sæther  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M2OEN-I4ME6-J28YU-3XHIO-HGFNT-X0XG1



# 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."

## Sæther, Stein Erik

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-19662

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-03 11:39:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M2OEN-I4ME6-J28YU-3XHIO-HGFNT-X0X6T

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.


### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



 BankID Signing  
Jon Retsnes  
2025-06-30

 BankID Signing  
Thomas Fredriksen  
2025-06-30

Årsregnskap for  
**TRONDHJEM UMLEIE AS**

926593331

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



TRONDHJEM UMLEIE AS  
926 593 331



## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 768 241	2 479 397
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 768 241</b>	<b>2 479 397</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-159 057	-159 371
Annen driftskostnad	1, 2	-1 748 445	-1 143 663
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 907 502</b>	<b>-1 303 034</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>860 739</b>	<b>1 176 363</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		-88 984	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-88 984</b>	<b>22</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-468 806
Annen rentekostnad		-2 760 351	-2 184 507
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 760 351</b>	<b>-2 653 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 849 335</b>	<b>-2 653 291</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 988 596</b>	<b>-1 476 927</b>
Skattekostnad	3, 4	437 491	324 903
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 551 105</b>	<b>-1 152 024</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-1 551 105	-1 152 024
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 551 105</b>	<b>-1 152 024</b>



TRONDHJEM UMLEIE AS  
926 593 331



### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	1 490 298	1 052 806
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 490 298</b>	<b>1 052 806</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	41 739 675	41 864 832
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 739 675</b>	<b>41 864 832</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 229 972</b>	<b>42 917 638</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		40 148	45 353
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 148</b>	<b>45 353</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 160	837 303
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>542 160</b>	<b>837 303</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>582 308</b>	<b>882 656</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 812 281</b>	<b>43 800 294</b>



TRONDHJEM UMLEIE AS  
926 593 331



## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>994 430</b>	<b>994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-5 274 394	-3 723 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 274 394</b>	<b>-3 723 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 279 964</b>	<b>-2 728 859</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	34 800 000
Langsiktig konserngjeld	7	13 667 775	11 102 501
Øvrig langsiktig gjeld		34 326 972	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 994 747</b>	<b>45 902 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 139	27 860
Annen kortsiktig gjeld		81 359	598 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 498</b>	<b>626 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 092 245</b>	<b>46 529 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 812 281</b>	<b>43 800 294</b>

Jon Refsnes  
styrets leder

Thomas Fredriksen  
styremedlem / daglig leder



TRONDHJEM UMLEIE AS  
926 593 331



## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn i årsregnskapet

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen som knytter seg til fremtidig leie balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres i korrekt period

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Anleggsmidler

Varige driftsmidler som er boligeiendom er balanseført og gjenstand for avskrivning. Direkte vedlikehold av eiendommene kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Øvrig generelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har en antatt levetid på over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### Vedlikehold/Påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



TRONDHJEM UMLEIE AS  
926 593 331



## Note 1 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	39 204	34 215
Andre tjenester	0	1 763
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>39 204</b>	<b>35 978</b>

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-437 491	-324 903
<b>Skattekostnad</b>	<b>-437 491</b>	<b>-324 903</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-1 988 596	-1 476 927
Permanente forskjeller	0	98
+/- Endring i midlertidige forskjeller	155 667	159 371
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 832 929</b>	<b>-1 317 458</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres.


Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-159 371	-315 038	155 667
Fremførbart underskudd	-4 626 113	-6 459 042	1 832 929
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-4 785 484</b>	<b>-6 774 080</b>	<b>1 988 596</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-4 785 484</b>	<b>-6 774 080</b>	<b>1 988 596</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>-1 052 806</b>	<b>-1 490 298</b>	<b>437 491</b>

## Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	42 024 203
Tilgang i året	33 900
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>42 058 103</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-318 428
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>41 739 675</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	159 057



TRONDHJEM UMLEIE AS  
926 593 331

 BankID Signing  
Jon Refsnes  
2025-06-30

 BankID Signing  
Thomas Fredriksen  
2025-06-30

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	-5 570	-3 723 289	-2 728 859
Årsresultat	0	0	-1 551 105	-1 551 105
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-5 274 394</b>	<b>-4 279 964</b>

### Mer om egenkapital

Selskapets bokførte egenkapital er pr 31.12.2024 i sin helhet tapt. Selskapet eier boliger med sentral beliggenhet i Trondhiem og styrets vurdering er at markedsverdien på disse tilsier at reell egenkapital er positiv. Selskapet vil møte sine fremtidige forpliktelser og har solide eiere som vil bidra med egenkapital ved behov.

## Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	47 667 775
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Langsiktig gjeld til konsernselskap, kr 13.667.775, utgjør i sin helhet lån til Refsnes Holding AS. Lånet renteberegnes med 5 % i 2024. Kr 565.275 av langsiktig gjeld til konsernselskap utgjør rentekostnader.