



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 231 935
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM MARITIME SENTER AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 2
7061 TRONDHEIM

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	17 869 781	16 072 169
Annen driftsinntekt	2, 3	2 692 594	2 288 694
Sum inntekter		20 562 375	18 360 863
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 208	6 510
Annen driftskostnad	3, 5	6 847 438	29 390 774
Sum kostnader		6 852 646	29 397 284
Driftsresultat		13 709 728	-11 036 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 170	14 786
Sum finansinntekter		21 170	14 786
Annen rentekostnad		8 924 645	5 087 500
Sum finanskostnader		8 924 645	5 087 500
Netto finans		-8 903 476	-5 072 714
Ordinært resultat før skattekostnad	6	4 806 253	-16 109 135
Skattekostnad på resultat	6	1 057 375	-3 544 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 748 878	-12 565 125
Årsresultat		3 748 878	-12 565 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 748 878	-12 565 125
Totalresultat		3 748 878	-12 565 125
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-1 414 920	-19 633 815
Ordinært utbytte			17 000 000
Avsatt til annen egenkapital		5 163 798	-9 931 310



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		3 748 878	-12 565 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4, 7	305 000 000	306 814 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 7	20 832	26 040
Sum varige driftsmidler		305 020 832	306 840 040
Sum anleggsmidler		305 020 831	306 840 039
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		302 410	213 869
Andre kortsiktige fordringer		139 795	296 701
Sum fordringer		442 205	510 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 260 901	18 699 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 260 901	18 699 638
Sum omløpsmidler		6 703 105	19 210 208
SUM EIENDELER		311 723 937	326 050 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 280 000	1 280 000
Overkurs	9	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		1 286 000	1 286 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	98 537 016	99 951 936
Annen egenkapital	9	8 722 146	3 558 349
Sum opptjent egenkapital		107 259 162	103 510 285
Sum egenkapital		108 545 162	104 796 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	35 051 017	33 993 642
Sum avsetninger for forpliktelser		35 051 017	33 993 642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	165 120 000	168 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		165 120 000	168 560 000
Sum langsiktig gjeld		200 171 017	202 553 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		542 759	685 824
Utbytte	9		17 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 464 998	1 014 497
Sum kortsiktig gjeld		3 007 757	18 700 321
Sum gjeld		203 178 774	221 253 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 723 937	326 050 247



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 500090

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 231 935
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM MARITIME SENTER AS
Forretningsadresse: Skippergata 14
7042 TRONDHEIM

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Johannes Koteng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 991 231 935
TRONDHEIM MARITIME SENTER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	17 869 781	16 072 169
Annen driftsinntekt	2, 3	2 692 594	2 288 694
Sum inntekter		20 562 375	18 360 863
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 208	6 510
Annen driftskostnad	3, 5	6 847 438	29 390 774
Sum kostnader		6 852 646	29 397 284
Driftsresultat		13 709 728	-11 036 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 170	14 786
Sum finansinntekter		21 170	14 786
Annen rentekostnad		8 924 645	5 087 500
Sum finanskostnader		8 924 645	5 087 500
Netto finans		-8 903 476	-5 072 714
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	4 806 253	-16 109 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 748 878	-12 565 125
Årsresultat		3 748 878	-12 565 125
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 748 878	-12 565 125
Totalresultat		3 748 878	-12 565 125
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-1 414 920	-19 633 815
Ordinært utbytte			17 000 000
Avsatt til annen egenkapital		5 163 798	-9 931 310
Sum overføringer og disponeringer		3 748 878	-12 565 125



Organisasjonsnr: 991 231 935
TRONDHEIM MARITIME SENTER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4, 7	305 000 000	306 814 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4, 7	20 832	26 040
Sum varige driftsmidler		305 020 832	306 840 040

Sum anleggsmidler		305 020 831	306 840 039
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		302 410	213 869
Andre kortsiktige fordringer		139 795	296 701
Sum fordringer		442 205	510 570

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 260 901	18 699 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 260 901	18 699 638

Sum omløpsmidler		6 703 105	19 210 208
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		311 723 937	326 050 247
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	1 280 000	1 280 000
Overkurs	9	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		1 286 000	1 286 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	9	98 537 016	99 951 936
Annen egenkapital	9	8 722 146	3 558 349
Sum opptjent egenkapital		107 259 162	103 510 285



Sum egenkapital		108 545 162	104 796 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	35 051 017	33 993 642
Sum avsetninger for forpliktelses		35 051 017	33 993 642
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	165 120 000	168 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		165 120 000	168 560 000
Sum langsiktig gjeld		200 171 017	202 553 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		542 759	685 824
Utbytte	9		17 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 464 998	1 014 497
Sum kortsiktig gjeld		3 007 757	18 700 321
Sum gjeld		203 178 774	221 253 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 723 937	326 050 247



Organisasjonsnr: 991 231 935
TRONDHEIM MARITIME SENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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.



PROTOKOLL FRA STYREMØTE



Styremøte i Trondheim Maritime Senter AS ble avholdt digitalt den 22.03.2024 kl. 13.30

Til stede var Erik Ianssen, Ivar Johannes Koteng, Ole Birger Giæver, Knut Thomas Kusslid, og Tove Kulseng. Alle styrets medlemmer var tilstede og styret var dermed beslutningsdyktig.

SAK 1 – ÅRSREGNSKAP

Det ble fremlagt forslag til årsregnskap for 2023. Styret vedtok enstemmig forslaget til årsregnskap.

Det foreslås at selskapets totalresultat for året disponeres som følger:

- Avsatt til fond for urealiserte gevinster	kr - 1.414.920
- Avsatt til annen egenkapital	kr 5.163.798
Sum overføringer	kr 3.747 878

SAK 2 – INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det ble besluttet å innkalle til ordinær generalforsamling 22.03.2024 kl 13.30 med følgende dagsorden:

- Sak 1 Valg av møteleder og protokollfører
- Sak 2: Fastsettelse av årsregnskap for 2023
- Sak 3: Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor
- Sak 3: Eventuelt

Alle beslutningene var enstemmige.

Trondheim 22.03.2024

Ivar Johannes Koteng
styreleder

Knut Thomas Kusslid
styremedlem

Erik Ianssen
styremedlem

Ole Birger Giæver
styremedlem

Tove Kulseng
styremedlem



Trondheim Maritime Senter AS

Organisasjonsnummer 991 231 935

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.03.2024

1. Åpning

22.03.2024 ble det avholdt ordinær Generalforsamling i Trondheim Maritime Senter AS åpnet av styreleder Ivar Johannes Koteng på grunnlag av innkalling av 31. januar 2023.

Generalforsamlingen ble også avholdt etter forenklet generalforsamlingsbehandling i henhold til aksjelovens § 5-7. Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen, og Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

Følgende aksjonærer deltok:

Dåra Invest AS ved Ivar Koteng	360 aksjer
Industriparken AS ved Erik Ianssen	200aksjer
Koteng Holding AS ved Ivar Koteng	120 aksjer
Norwegian Tankers AS ved Ole Birger Giæver	120 aksjer
Trondheim Havn IKS ved Knut Thomas Kusslid og Tove Kulseng	480 aksjer
Til sammen	1 280 aksjer

100 % av aksjene var dermed til stede.

2. Valg av møteleder og protokollfører

Som møteleder ble styreleder Ivar Johannes Koteng valgt. Valg av person til å undertegne protokollen ble Knut Thomas Kusslid.

3. Fastsettelse av årsregnskap og utbytte

Resultatregnskap og balanse med noter ble gjennomgått. Generalforsamlingen besluttet enstemmig å godkjenne årsregnskapet for sist regnskapsår, og disponering av årets totalresultat i samsvar med styrets forslag.

Generalforsamlingens beslutning var enstemmig

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor

Styrehonorar kr. 0,-.

Godtgjørelse til revisor kr. 31 099

Det forslås ingen flere saker til behandling. Protokollen ble signert og generalforsamlingen ble deretter hevet.

Trondheim, 22.03.2024

Ivar Johannes Koteng
møteleder

Knut Thomas Kusslid



 BankID Signing
Erik Ianssen
2024-05-01

 BankID Signing
Ivar Johannes Koteng
2024-05-02

 BankID Signing
Knut Thomas Kusslid
2024-05-04

 BankID Signing
Ole Birger Glæver
2024-05-06

 BankID Signing
Tove Kulseng
2024-05-08

Årsregnskap

2023

Trondheim Maritime Senter AS

Org.nr.:991 231 935



Resultatregnskap			
Trondheim Maritime Senter AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt	2	17 869 781	16 072 169
Annen driftsinntekt	2, 3	2 692 594	2 288 694
Sum driftsinntekter		<u>20 562 375</u>	<u>18 360 863</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 208	6 510
Annen driftskostnad	3, 5	6 847 438	29 390 774
Sum driftskostnader		<u>6 852 646</u>	<u>29 397 284</u>
Driftsresultat		<u>13 709 728</u>	<u>-11 036 421</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 170	14 786
Annen rentekostnad		8 924 645	5 087 500
Resultat av finansposter		<u>-8 903 476</u>	<u>-5 072 714</u>
Resultat før skattekostnad	6	4 806 253	-16 109 135
Skattekostnad på resultat	6	1 057 375	-3 544 010
Resultat		<u>3 748 878</u>	<u>-12 565 125</u>



Resultatregnskap			
Trondheim Maritime Senter AS			
	Note	2023	2022
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		<u>3 748 878</u>	<u>-12 565 125</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Sum komponenter som skal reklassifiseres over resultatet		<u>0</u>	<u>0</u>
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Sum komponenter som kan reklassifiseres over resultatet		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum andre resultatkomponenter		<u>0</u>	<u>0</u>
Totalresultat		<u>3 748 878</u>	<u>-12 565 125</u>
Overføringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-1 414 920	-19 633 815
Avsatt til utbytte		0	17 000 000
Avsatt til annen egenkapital		<u>5 163 798</u>	<u>-9 931 310</u>
Sum overføringer		<u>3 748 878</u>	<u>-12 565 125</u>



Balanse			
Trondheim Maritime Senter AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4, 7	305 000 000	306 814 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 7	20 832	26 040
Sum varige driftsmidler		<u>305 020 832</u>	<u>306 840 040</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>305 020 831</u>	<u>306 840 039</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		302 410	213 869
Andre kortsiktige fordringer		139 795	296 701
Sum fordringer		<u>442 205</u>	<u>510 570</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 260 901	18 699 638
Sum omløpsmidler		<u>6 703 105</u>	<u>19 210 208</u>
Sum eiendeler		<u>311 723 937</u>	<u>326 050 247</u>
Trondheim Maritime Senter AS		Side 4	



Balanse			
Trondheim Maritime Senter AS			
	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 280 000	1 280 000
Overkurs	9	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 286 000</u>	<u>1 286 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	9	98 537 016	99 951 936
Annen egenkapital	9	8 722 146	3 558 349
Sum opptjent egenkapital		<u>107 259 162</u>	<u>103 510 285</u>
Sum egenkapital		<u>108 545 162</u>	<u>104 796 285</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	35 051 017	33 993 642
Sum avsetning for forpliktelser		<u>35 051 017</u>	<u>33 993 642</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	165 120 000	168 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>165 120 000</u>	<u>168 560 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		542 759	685 824
Utbytte	9	0	17 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 464 998	1 014 497
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 007 757</u>	<u>18 700 321</u>
Sum gjeld		<u>203 178 774</u>	<u>221 253 963</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>311 723 937</u>	<u>326 050 247</u>



Balanse

Trondheim Maritime Senter AS

Trondheim, 30.04.2024
Styret i Trondheim Maritime Senter AS

Erik Ianssen
styremedlem

Ivar Johannes Koteng
styreleder

Ole Birger Giæver
styremedlem

Knut Thomas Kusslid
styremedlem

Tove Kulseng
styremedlem



Indirekte kontantstrøm			
Trondheim Maritime Senter AS			
	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		4 806 253	-16 109 135
Ordinære avskrivninger		5 208	6 510
Endring i kundefordringer		-88 541	-142 868
Endring i leverandørgjeld		-143 064	-2 362 732
Verdiregulering eiendommer		1 814 000	25 171 558
Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 607 408	1 050 397
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>8 001 263</u>	<u>7 613 730</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Tilgang verdiregulert eiendom		0	2 230 295
Innbetalinger tilbakegående avgiftsoppgjør		0	2 322 738
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>92 443</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		3 440 000	3 440 000
Utbetalinger av utbytte		17 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-20 440 000</u>	<u>-3 440 000</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-12 438 737	4 266 173
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		18 699 638	14 433 466
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>6 260 901</u>	<u>18 699 638</u>



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om forenklet IFRS § 1-2.

Følgende bestemmelser i internasjonale regnskapsstandarder er fraveket i henhold til adgang i forskriften:

IAS 10 nr. 12 og 13 er fraviket slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Investerings eiendommer

Investerings eiendom er eiendom (tomt eller bygning eller del av en bygning, eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler. Investerings eiendommer måles til



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

virkelig verdi etter IAS 40 nr. 33-55 for alle investeringer som inngår i konsernet.

Den virkelige verdien av investeringseiendom er den prisen eiendommen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter målt på slutten av rapporteringsperioden. Den virkelige verdien av investeringseiendom gjenspeiler blant annet utleieinntekt fra løpende leieavtaler og rimelige og dokumenterbare forutsetninger som representerer hva velinformerte, frivillige parter ville forutsette om leieinntekter fra framtidige leieavtaler i lys av gjeldende forhold i markedet.

En gevinst eller et tap som oppstår ved en endring i den virkelige verdien av investeringseiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad.

Note 1 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2023 er satt opp under denne forutsetningen.



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Driftsinntekter

All omsetning i selskapet er i Norge.

	2023	2022
Leieinntekter	17 869 781	16 072 169
Andre driftsinntekter	2 692 594	2 288 694
Sum driftsinntekter	20 562 375	18 360 863

* Positiv verdiregulering investeringseiendom føres som annen driftsinntekt. Negativ verdiregulering føres som annen driftskostnad.



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 3 Investeringseiendommer

Verdivurderingen beregnes av netto leieinntekt (årlig leieinntekt fratrukket eierkostnad). Eierkostnaden består av forsikring, eiendomskatt og vedlikehold. Avkastningskravet (yield) fastsettes etter en totalvurdering av hvert enkelt bygg ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Type /kvalitet på eiendommen
- Nåværende utleieforhold, samt fremtidige utleiemuligheter

$$\text{Verdi} = \frac{\text{Årlig leieinntekt} - \text{Eierkostnad}}{\text{Avkastningskrav}}$$

Avkastningskravene for investeringseiendommen ligger i intervallet 5,0 % - 6,25 %, og gjennomsnittet er 5,67 %.

	2023	2022	2021
Bokført verdi eiendom	306 814 000	331 985 558	289 675 876
Virkelig verdi eiendom	305 000 000	306 814 000	332 078 000
Verdiregulering	-1 814 000	-25 171 558	42 402 124

Det er knyttet estimatusikkerhet rundt verdivurdering av eiendom. Det er derfor avholdt eksterne takster for årene 2020 og 2023. Ekstern verdsetter har ligget 1 % til 5 % høyere enn selskapets egen vurdering av eiendommen. Avviket er likevel relativt lite og underbygger at verdsettelsen som er lagt til grunn i regnskapet er rimelig. Graderingen av eiendommene og avkastningskravet er vurdert med bakgrunn i eiendommens faktiske situasjon og teoretiske leieinntekt i markedet, jfr prinsippnote.

	2023	2022	2021
Inngående balanse	306 814 000	332 078 000	286 421 000
Aktiveringer	-	2 230 296	3 254 876
Tilbakegående avgiftsoppgjør	-	-2 322 738	-
Resultatførte verdiendringer	-1 814 000	-25 171 558	42 402 124
Utgående balanse	305 000 000	306 814 000	332 078 000



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	86 420	86 420
= Anskaffelseskost 31.12.23	86 420	86 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	65 588	65 588
= Bokført verdi 31.12.23	20 832	20 832
Årets ordinære avskrivninger	5 208	5 208
Økonomisk levetid	5 år	

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til deltakere eller styremedlemmer.

Det er bokført kr. 895 576 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

	2023	2022
Ordinær revisjon	31 099	25 160
Konsulent	0	0

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Koteng Holding AS, og konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Skippergata 14, 7042 Trondheim



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 057 375	-3 544 010
Skattekostnad ordinært resultat	1 057 375	-3 544 010
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 806 253	-16 109 135
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 301 048	20 791 939
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 505 204	-4 682 804
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 806 253	-16 109 135
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 057 376	-3 544 010
Sum	1 057 376	-3 544 010
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	163 468 735	161 167 686	-2 301 048
Sum	163 468 735	161 167 686	-2 301 048
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 145 931	-6 651 135	-2 505 204
Grunnlag for utsatt skatt	159 322 804	154 516 551	-4 806 253
Utsatt skatt (22 %)	35 051 017	33 993 641	-1 057 376



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	165 120 000	168 560 000
Bokført verdi av eiendeler stil som sikkerhet		
Bygninger, tomter, driftsløsøre	305 020 832	306 840 040



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Trondheim Maritime Senter AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 280	1 000,0	1 280 000
Sum	1 280		1 280 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Trondheim Havn Iks	480	37,5	37,5
Dåra Invest AS	360	28,1	28,1
Industriparken AS	200	15,6	15,6
Koteng Holding as	120	9,4	9,4
Norwegian Tankers AS	120	9,4	9,4
Totalt antall aksjer	1 280	100,0	100,0

Styreleder Ivar Koteng kontrollerer 0,75% av aksjene gjennom Dåra Invest AS og Koteng Holding AS.

Styremedlem Erik Ianssen kontrollerer 15,6% av aksjene gjennom Industriparken Eiendom AS.

Styremedlem Ole Birger Giæver kontrollerer 9,4% av aksjene gjennom Norwegian Tankers AS

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	SUM
EK 31.12.22	1 280 000	6 000	99 951 936	3 558 349	104 796 285
Årets resultat			-1 414 920	5 163 798	3 748 878
Egenkapital 31.12.23	1 280 000	6 000	98 537 016	8 722 146	108 545 162



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2023

Note 10 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år
etter regnskapsårets slutt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	165 120 000	168 560 000

Lånet forfaller til betaling 15.11.2024 med hensikt om etablering av nytt lån.



Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Trondheim Maritime Senter AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Maritime Senter AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømpstilling 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 resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Permeo Dokumentnøkkel: E6KGU-EEY01-UG36Q-IZ6ZX-7CGQM-876C7



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Trondheim Maritime Senter AS

mindre ledelsen 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 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. Betyggende 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.

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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 10. mai 2024
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: E6KGU-EEY01-UG36Q-IZ6ZX-7CGQM-876C7



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."

ESTENSTAD, METTE

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2692825

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-10 13:10:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E6KGU-EEY01-UG36Q-IZ6ZX-7CGQM-876C7

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/validator>