



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	16 072 169	15 156 057
Annen driftsinntekt	1, 2	2 288 694	44 104 193
Sum inntekter		18 360 863	59 260 250
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 510	8 137
Annen driftskostnad	2, 4	29 390 774	4 896 582
Sum kostnader		29 397 284	4 904 719
Driftsresultat		-11 036 421	54 355 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 786	8 217
Sum finansinntekter		14 786	8 217
Rentekostnad til foretak i samme konsern			335 544
Annen rentekostnad		5 087 500	3 295 951
Sum finanskostnader		5 087 500	3 631 495
Netto finans		-5 072 714	-3 623 278
Ordinært resultat før skattekostnad	5	-16 109 135	50 732 252
Skattekostnad på resultat	5	-3 544 010	11 161 096
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 565 125	39 571 157
Årsresultat		-12 565 125	39 571 157
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 565 125	39 571 157
Gevinst (tap) på finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	2		
Totalresultat		-12 565 125	39 571 157
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-19 633 815	33 073 657



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte		17 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-9 931 310	6 497 500
Sum overføringer og disponeringer		-12 565 125	39 571 157



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	306 814 000	332 078 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	26 040	32 550
Sum varige driftsmidler		306 840 040	332 110 550
Sum anleggsmidler		306 840 039	332 110 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		213 869	71 001
Andre kortsiktige fordringer		296 701	868 657
Sum fordringer		510 570	939 658
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 699 638	14 433 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 699 638	14 433 466
Sum omløpsmidler		19 210 208	15 373 124
SUM EIENDELER		326 050 247	347 483 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 280 000	1 280 000
Overkurs	8	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		1 286 000	1 286 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8, 9	99 951 936	119 585 751
Annen egenkapital	8, 9	3 558 349	13 489 660
Sum opptjent egenkapital		103 510 285	133 075 411
Sum egenkapital		104 796 285	134 361 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	33 993 642	37 537 651
Sum avsetninger for forpliktelser		33 993 642	37 537 651
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	168 560 000	172 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		168 560 000	172 000 000
Sum langsiktig gjeld		202 553 642	209 537 651
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		685 824	3 048 556
Utbytte	8	17 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 014 497	536 056
Sum kortsiktig gjeld		18 700 321	3 584 612
Sum gjeld		221 253 963	213 122 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 050 247	347 483 674



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 416174

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 991 231 935
TRONDHEIM MARITIME SENTER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	16 072 169	15 156 057
Annen driftsinntekt	1, 2	2 288 694	44 104 193
Sum inntekter		18 360 863	59 260 250
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 510	8 137
Annen driftskostnad	2, 4	29 390 774	4 896 582
Sum kostnader		29 397 284	4 904 719
Driftsresultat		-11 036 421	54 355 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 786	8 217
Sum finansinntekter		14 786	8 217
Rentekostnad til foretak i samme konsern			335 544
Annen rentekostnad		5 087 500	3 295 951
Sum finanskostnader		5 087 500	3 631 495
Netto finans		-5 072 714	-3 623 278
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-16 109 135	50 732 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 544 010	11 161 096
Årsresultat		-12 565 125	39 571 157
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 565 125	39 571 157
Gevinst (tap) på finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	2		
Totalresultat		-12 565 125	39 571 157
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-19 633 815	33 073 657
Ordinært utbytte		17 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-9 931 310	6 497 500



Sum overføringer og
disponeringer

-12 565 125

39 571 157



Organisasjonsnr: 991 231 935
TRONDHEIM MARITIME SENTER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 3, 6	306 814 000	332 078 000
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3, 6	26 040	32 550
Sum varige driftsmidler		306 840 040	332 110 550
Sum anleggsmidler		306 840 039	332 110 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		213 869	71 001
Andre kortsiktige fordringer		296 701	868 657
Sum fordringer		510 570	939 658
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		18 699 638	14 433 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 699 638	14 433 466
Sum omløpsmidler		19 210 208	15 373 124
SUM EIENDELER		326 050 247	347 483 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 280 000	1 280 000
Overkurs	8	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		1 286 000	1 286 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte			
gevinster	8, 9	99 951 936	119 585 751
Annen egenkapital	8, 9	3 558 349	13 489 660
Sum opptjent egenkapital		103 510 285	133 075 411



Sum egenkapital		104 796 285	134 361 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	33 993 642	37 537 651
Sum avsetninger for forpliktelser		33 993 642	37 537 651
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	168 560 000	172 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		168 560 000	172 000 000
Sum langsiktig gjeld		202 553 642	209 537 651
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		685 824	3 048 556
Utbytte	8	17 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 014 497	536 056
Sum kortsiktig gjeld		18 700 321	3 584 612
Sum gjeld		221 253 963	213 122 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 050 247	347 483 674



Organisasjonsnr: 991 231 935
TRONDHEIM MARITIME SENTER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Deloitte.

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

Tel: +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 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 regnskap 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 mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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. 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.

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

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 1Y6AN-XTFWP-0IEPT-4D0D8-NKWJW-3HJK7



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Trondheim Maritime Senter AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 modifiserer 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, 7. februar 2023
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 1Y6AN-XTFWP-OIEPT-4D0D8-NKWJW-3HJK7



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."

METTE ESTENSTAD

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-2692825

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-02-07 09:09:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1Y6AN-XTFWP-0IEPT-4D0D8-NKWJW-3HJK7

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>



 BankID Signing
Erik Ianssen
2023-01-31

 BankID Signing
Ivar Koteng
2023-01-31

 BankID Signing
Ole Birger Gæver
2023-01-31

 BankID Signing
Tove Kulseng
2023-02-01

 BankID Signing
Knut Thomas Kussid
2023-02-06

Årsregnskap

2022

Trondheim Maritime Senter AS

Org.nr.:991 231 935



Resultatregnskap			
Trondheim Maritime Senter AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	1	16 072 169	15 156 057
Annen driftsinntekt	1, 2	2 288 694	44 104 193
Sum driftsinntekter		<u>18 360 863</u>	<u>59 260 250</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 510	8 137
Annen driftskostnad	2, 4	29 390 774	4 896 582
Sum driftskostnader		<u>29 397 284</u>	<u>4 904 719</u>
Driftsresultat		<u>-11 036 421</u>	<u>54 355 531</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 786	8 217
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	335 544
Annen rentekostnad		5 087 500	3 295 951
Resultat av finansposter		<u>-5 072 714</u>	<u>-3 623 278</u>
Resultat før skattekostnad	5	-16 109 135	50 732 252
Skattekostnad på resultat	5	-3 544 010	11 161 096
Resultat		<u>-12 565 125</u>	<u>39 571 157</u>



Resultatregnskap			
Trondheim Maritime Senter AS			
	Note	2022	2021
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		<u>-12 565 125</u>	<u>39 571 157</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>-12 565 125</u>	<u>39 571 157</u>
Overføringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		-19 633 815	33 073 657
Avsatt til utbytte		17 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		-9 931 310	6 497 500
Sum overføringer		<u>-12 565 125</u>	<u>39 571 157</u>



Balanse			
Trondheim Maritime Senter AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	306 814 000	332 078 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	26 040	32 550
Sum varige driftsmidler		<u>306 840 040</u>	<u>332 110 550</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>306 840 039</u>	<u>332 110 550</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		213 869	71 001
Andre kortsiktige fordringer		296 701	868 657
Sum fordringer		<u>510 570</u>	<u>939 658</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 699 638	14 433 466
Sum omløpsmidler		<u>19 210 208</u>	<u>15 373 124</u>
Sum eiendeler		<u>326 050 247</u>	<u>347 483 674</u>



Balanse			
Trondheim Maritime Senter AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 280 000	1 280 000
Overkurs	8	6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 286 000</u>	<u>1 286 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8, 9	99 951 936	119 585 751
Annen egenkapital	8, 9	3 558 349	13 489 660
Sum opptjent egenkapital		<u>103 510 285</u>	<u>133 075 411</u>
Sum egenkapital		<u>104 796 285</u>	<u>134 361 411</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	33 993 642	37 537 651
Sum avsetning for forpliktelser		<u>33 993 642</u>	<u>37 537 651</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	168 560 000	172 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>168 560 000</u>	<u>172 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		685 824	3 048 556
Utbytte	8	17 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 014 497	536 056
Sum kortsiktig gjeld		<u>18 700 321</u>	<u>3 584 612</u>
Sum gjeld		<u>221 253 963</u>	<u>213 122 263</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>326 050 247</u>	<u>347 483 674</u>
Trondheim Maritime Senter AS		Side 5	



Balanse

Trondheim Maritime Senter AS

Trondheim, 31.01.2023
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	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-16 109 135	50 732 252
Ordinære avskrivninger		6 510	8 137
Endring i kundefordringer		-142 868	-20 676
Endring i leverandørgjeld		-2 362 732	1 924 922
Verdiregulering eiendommer		25 171 558	-42 402 124
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 050 397	-679 934
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>7 613 730</u>	<u>9 562 577</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	18 420
Tilgang verdiregulert eiendom		2 230 295	3 254 876
Innbetalinger tilbakegående avgiftsoppgjør		2 322 738	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>92 443</u>	<u>-3 273 296</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		3 440 000	16 570 513
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-3 440 000</u>	<u>-16 570 513</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		4 266 173	-10 281 231
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begy		14 433 466	24 714 697
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>18 699 638</u>	<u>14 433 466</u>



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

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.

Dette er en endring fra tidligere år. Endringen av regnskapsspråk er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av rapporteringsperioden. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer, og virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

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



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

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

Den virkelige verdien av investerings eiendom 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 investerings eiendom 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 investerings eiendom innregnes i resultatet i perioden da gevinsten eller tapet oppstår, og inngår i annen driftsinntekt/annen driftskostnad.



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Driftsinntekter

All omsetning i selskapet er i Norge.

	2022	2021
Leieinntekter	16 072 169	15 156 057
Andre driftsinntekter	2 288 694	1 702 069
Verdiregulering investeringseiendom - positiv *		42 402 124
Sum driftsinntekter	18 360 863	59 260 250

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



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Investerings eiendommer

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 % - 5,75 %, og gjennomsnittet er 5,40 %.

	2022	2021	2020
Bokført verdi eiendom	331 985 558	289 675 876	157 721 681
Virkelig verdi eiendom	306 814 000	332 078 000	286 421 000
Verdiregulering	-25 171 558	42 402 124	128 699 319

Bokført verdi eiendom i 2020 er etter NGAAP. Stor økning bokført verdi fra 2020 til 2021 er på grunn av endring regnskapsspråk fra NGAAP til forenklet IFRS.

Det er knyttet estimatusikkerhet rundt verdivurdering av eiendom. Det er derfor avholdt eksterne takster for årene 2020 og 2022. 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.

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



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	86 420	86 420
= Anskaffelseskost 31.12.22	86 420	86 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	60 380	60 380
= Bokført verdi 31.12.22	26 040	26 040
Årets ordinære avskrivninger	6 510	6 510
Økonomisk levetid	5 år	

Note 4 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. 911 771 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

	2022	2021
Ordinær revisjon	25 160	3 913
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 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-3 544 010	1 022 186
Skattekostnad ordinært resultat	-3 544 010	1 022 186
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-16 109 135	4 646 298
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	20 791 939	-951 771
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 682 804	-3 694 528
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	-16 109 135	4 646 298
Beregnet skatt av resultat før skatt	-3 544 010	1 022 186
Sum	-3 544 010	1 022 186
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	161 167 686	181 959 626	20 791 939
Sum	161 167 686	181 959 626	20 791 939
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 651 135	-11 333 939	-4 682 804
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-174 785 273	-174 785 273
Grunnlag for utsatt skatt	154 516 551	-4 159 586	-158 676 138
Utsatt skatt (22 %)	33 993 641	-915 109	-34 908 750

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til forenklet IFRS med virkning fra regnskapsåret 2022. Dette har noen effekter som er forklart under.

Endring utsatt skatt i skattekostnaden for 2022 er -3.544.010, mens endring midlertidige forskjeller i



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

tabellen over er kr 34.908.750 (22 % av kr 158.676.138). Totalt avvik mellom endring utsatt skatt i oppstillingen over og i skattekostnadsberegningen er kr 38.452.760 (3.544.010 + 34.908.750).

Årsaken til differansen er innregning til forenklet IFRS som medførte en direkteføring mot utsatt skatt på 38.452.760. Dette er skatteeffekten av at selskapet har gått over til å vurdere eiendommen som investeringseiendom, til virkelig verdi etter forenklet IFRS - mot tidligere etter anskaffelseskostmetoden etter NGAAP.

Det samme som overnevnte er også årsaken til at beregnet utsatt skatt i 2021-kolonnen i oppstillingen over, utsatt skattefordel på 915.109, ikke samsvarer med bokført utsatt skatt 37.537.651. Total differanse kr 38.452.760.

Resultat før skatt i 2021-kolonnen er resultatet slik det var etter regnskapet som ble avlagt etter NGAAP.

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 560 000	172 000 000
Bokført verdi av eiendeler stil som sikkerhet		
Bygninger, tomter, driftsløsøre	306 840 040	332 110 550



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 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 Eiendom 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 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen EK	SUM
EK 31.12.21 (NGAAP)	1 280 000	6 000	0	-3 257 102	-1 971 102
Overgang forenkl IFRS			119 585 751	16 746 762	136 332 513
EK 31.12.21 (For. IFRS)	1 280 000	6 000	119 585 751	13 489 660	134 361 411
Årets resultat			-19 633 815	7 068 690	-12 565 125
Utbytte				-17 000 000	-17 000 000
Egenkapital 31.12.22	1 280 000	6 000	99 951 936	3 558 349	104 796 285

Selskapet har endret regnskapsspråk fra NGAAP til forenklet IFRS med virkning fra regnskapsåret 2022. Se spesifisering av overgangseffekter og avstemming av egenkapital på overgangstidspunktet i neste note.



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 9 - Overgangseffekter og avstemming egenkapital ifm endring regnskapsspråk

Avstemming egenkapital - endring regnskapsspråk	2020	2021
Egenkapital pr 31.12. - NGAAP	-5 595 214	-1 971 102
Tilbakeførte avskrivninger eiendom	3 595 717	7 279 547
Verdiendring investeringseiendommer	125 103 602	167 505 726
Utsatt skatt ifm verdiendring investeringseiendommer	-28 313 850	-38 452 760
Egenkapital pr 31.12. - forenklet IFRS	94 790 255	134 361 411

Egenkapital 31.12.2020 - NGAAP	-5 595 214
Verdiregulering investeringseiendommer (netto)	100 385 469
Egenkapital 01.01.2021 - forenklet IFRS	94 790 255

Årsresultat 2021	39 571 156
Egenkapital 31.12.2021 - Forenklet IFRS	134 361 411

Spesifikasjon egenkapital 31.12.21	NGAAP	Forenklet IFRS
Aksjekapital	1 280 000	1 280 000
Overkurs	6 000	6 000
Fond for urealiserte gevinster	-	119 585 751
Annen egenkapital	- 3 257 102	13 489 660
Sum	- 1 971 102	134 361 411

For avstemming av egenkapital pr 31.12.22, se forrige note.



Trondheim Maritime Senter AS

Noter til regnskapet 2022

Note 10 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år
etter regnskapsårets slutt:

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 560 000	172 000 000

Lånet forfaller til betaling 15.11.2023 med hensikt om etablering av nytt lån.

Note 11 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 2022 er satt opp under denne forutsetningen.