



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 558 306
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LADE ARENA 2 AS
Forretningsadresse: Strandveien 43
7067 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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	34 792 982	39 369 556
Annen driftsinntekt	2	6 025 481	4 087 545
Sum inntekter		40 818 463	43 457 101
Kostnader			
Avskrivninger på driftsmidler	3	14 401 932	14 268 109
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-29 395 114	
Annen driftskostnad	4	9 529 829	10 284 509
Sum kostnader		-5 463 353	24 552 618
Driftsresultat		46 281 816	18 904 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	633 650	39 616
Sum finansinntekter		633 650	39 616
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	139 923	230 718
Annen rentekostnad		1 252	531
Annen finanskostnad		7 267	3 189
Sum finanskostnader		148 442	234 438
Netto finans		485 208	-194 821
Ordinært resultat før skattekostnad		46 767 025	18 709 662
Skattekostnad	6	10 288 745	4 116 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 478 280	14 593 536
Årsresultat		36 478 280	14 593 536
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 478 280	14 593 536
Totalresultat		36 478 280	14 593 536
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra overkurs	7	-20 000 000	
Ordinært utbytte	7	31 694 530	
Konsernbidrag	7, 7	24 783 749	14 593 536
Sum overføringer og disponeringer		36 478 280	14 593 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 756 386	15 054 843
Sum immaterielle eiendeler		11 756 386	15 054 843
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	586 555 477	569 386 586
Sum varige driftsmidler		586 555 477	569 386 586
Sum anleggsmidler		598 311 863	584 441 429
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		831 787	9 676
Andre kortsiktige fordringer			196 937
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	48 612 834	48 185 859
Sum fordringer		49 444 622	48 392 472
Sum omløpsmidler		49 444 622	48 392 472
SUM EIENDELER		647 756 485	632 833 901
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	577 340 695	597 340 695
Sum innskutt egenkapital		577 440 695	597 440 695
Sum egenkapital		577 440 695	597 440 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		1 613 445	584 268
Utbytte	5	66 572 827	33 635 660
Annen kortsiktig gjeld		2 129 517	1 173 278
Sum kortsiktig gjeld		70 315 790	35 393 206
Sum gjeld		70 315 790	35 393 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		647 756 485	632 833 901



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506785

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 558 306
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LADE ARENA 2 AS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 923 558 306
LADE ARENA 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	34 792 982	39 369 556
Annen driftsinntekt	2	6 025 481	4 087 545
Sum inntekter		40 818 463	43 457 101
Kostnader			
Avskrivninger på driftsmidler	3	14 401 932	14 268 109
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-29 395 114	
Annen driftskostnad	4	9 529 829	10 284 509
Sum kostnader		-5 463 353	24 552 618
Driftsresultat		46 281 816	18 904 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	633 650	39 616
Sum finansinntekter		633 650	39 616
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	139 923	230 718
Annen rentekostnad		1 252	531
Annen finanskostnad		7 267	3 189
Sum finanskostnader		148 442	234 438
Netto finans		485 208	-194 821
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	10 288 745	4 116 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 478 280	14 593 536
Årsresultat		36 478 280	14 593 536
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 478 280	14 593 536
Totalresultat		36 478 280	14 593 536
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	7	-20 000 000	
Ordinært utbytte	7	31 694 530	
Konsernbidrag	7, 7	24 783 749	14 593 536



Sum overføringer og
disponeringer

36 478 280

14 593 536



Organisasjonsnr: 923 558 306
LADE ARENA 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	11 756 386	15 054 843
Sum immaterielle eiendeler		11 756 386	15 054 843

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

	3	586 555 477	569 386 586
Sum varige driftsmidler		586 555 477	569 386 586

Sum anleggsmidler

		598 311 863	584 441 429
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		831 787	9 676
-----------------	--	---------	-------

Andre kortsiktige
fordringer

			196 937
--	--	--	---------

Krav på innbetaling av

selskapskapital

	5	48 612 834	48 185 859
Sum fordringer		49 444 622	48 392 472

Sum omløpsmidler

		49 444 622	48 392 472
--	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		647 756 485	632 833 901
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
--------------	------	---------	---------

Overkurs	7	577 340 695	597 340 695
Sum innskutt egenkapital		577 440 695	597 440 695

Sum egenkapital

		577 440 695	597 440 695
--	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0

Sum langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	6		
----------------	---	--	--



Skyldig offentlige avgifter	1 613 445	584 268
Utbytte	66 572 827	33 635 660
Annen kortsiktig gjeld	2 129 517	1 173 278
Sum kortsiktig gjeld	70 315 790	35 393 206
Sum gjeld	70 315 790	35 393 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	647 756 485	632 833 901



Organisasjonsnr: 923 558 306
LADE ARENA 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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.



Årsrapport for 2022

Lade Arena 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 923 558 306



Resultatregnskap			
Lade Arena 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	34 792 982	39 369 556
Annen driftsinntekt	2	6 025 481	4 087 545
Sum driftsinntekter		40 818 463	43 457 101
Avskrivninger på driftsmidler	3	14 401 932	14 268 109
Reversering av nedskrivning av varige driftsmidler	3	-29 395 114	0
Annen driftskostnad	4	9 529 829	10 284 509
Sum driftskostnader		-5 463 353	24 552 618
Driftsresultat		46 281 816	18 904 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	633 650	39 616
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	139 923	230 718
Annen rentekostnad		1 252	531
Annen finanskostnad		7 267	3 189
Resultat av finansposter		485 208	-194 821
Resultat før skattekostnad		46 767 025	18 709 662
Skattekostnad	6	10 288 745	4 116 126
Årsresultat		36 478 280	14 593 536
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	0	-11 081 123
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	31 694 530	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	24 783 749	25 674 659
Overført fra overkurs	7	-20 000 000	0
Sum overføringer		36 478 280	14 593 536

Lade Arena 2 AS

Side 2



Balanse			
Lade Arena 2 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 756 386	15 054 843
Sum immaterielle eiendeler		11 756 386	15 054 843
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	586 555 477	569 386 586
Sum varige driftsmidler		586 555 477	569 386 586
Sum anleggsmidler		598 311 863	584 441 429
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		831 787	9 676
Andre kortsiktige fordringer		0	196 937
Fordringer på selskap samme konsern	5	48 612 834	48 185 859
Sum fordringer		49 444 622	48 392 472
Sum omløpsmidler		49 444 622	48 392 472
Sum eiendeler		647 756 485	632 833 901



Balanse			
Lade Arena 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	577 340 695	597 340 695
Sum innskutt egenkapital		577 440 695	597 440 695
Sum egenkapital		577 440 695	597 440 695
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 613 445	584 268
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	66 572 827	33 635 660
Annen kortsiktig gjeld		2 129 517	1 173 278
Sum kortsiktig gjeld		70 315 790	35 393 206
Sum gjeld		70 315 790	35 393 206
Sum egenkapital og gjeld		647 756 485	632 833 901
Bergen, 09.05.2023			
_____ Gro Kristin Boge styreleder		_____ Tor Arild Bolstad styremedlem	
_____ Anders Tom Aagenæs styremedlem		_____ Lars Kristiansen daglig leder	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet drift med utleie av forretningslokaler i Lade Arena 2. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	10 815 915	77 557 920	219 382 711	330 045 478	637 802 024
Tilgang i året	-8 977 575	0	1 396 407	9 744 719	2 163 551
Mva justering	0	0	0	12 159	12 159
Anskaffelseskost 31.12.	1 838 340	77 557 920	220 779 118	339 802 356	639 977 734
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-24 667 030	-43 748 407	-68 415 437
Årets avskrivninger	0	0	-11 019 181	-3 382 751	-14 401 932
Reversering av tidligere nedskrivninger	0	0	0	29 395 114	29 395 114
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-35 686 211	-17 736 044	-53 422 255
Bokført verdi 31.12	1 838 340	77 557 920	185 092 907	322 066 312	586 555 477

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Side 6



Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 1.464.550 for 2022 (for 2021 kr. 1.509.212).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkonto innehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.



Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller driftsmidler	-53 422 256	-68 415 437
Netto midlertidige forskjeller utestående fordringer	0	194
Avskåret rentefradrag til fremføring	-15 861	-15 861
Grunnlag for utsatt skatt	-53 438 117	-68 431 106
Utsatt skatt (22%)	-11 756 386	-15 054 843
Utsatt skatt i balansen	-11 756 386	-15 054 843

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	46 767 025	18 709 662
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-14 992 987	14 206 567
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	31 774 037	32 916 229
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-31 774 037	-32 916 229
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	6 990 288	7 241 570
Endring i utsatt skatt (22%)	3 298 457	-3 125 445
Skattekostnad	10 288 746	4 116 125

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	6 990 288	7 241 570
Skattevirkning av konsernbidrag	-6 990 288	-7 241 570
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 8



Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	597 340 695	0	597 440 695
Årets resultat	0	0	36 478 280	36 478 280
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-24 783 749	-24 783 749
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-31 694 530	-31 694 530
Overført fra overkurs	0	-20 000 000	20 000 000	0
Egenkapital 31.12	100 000	577 340 695	0	577 440 695

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer a kr 1 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.



Resultatregnskap			
Lade Arena 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	2	34 792 982	39 369 556
Annen driftsinntekt	2	6 025 481	4 087 545
Sum driftsinntekter		40 818 463	43 457 101
Avskrivninger på driftsmidler	3	14 401 932	14 268 109
Reversering av nedskrivning av varige driftsmidler	3	-29 395 114	0
Annen driftskostnad	4	9 529 829	10 284 509
Sum driftskostnader		-5 463 353	24 552 618
Driftsresultat		46 281 816	18 904 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	633 650	39 616
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	139 923	230 718
Annen rentekostnad		1 252	531
Annen finanskostnad		7 267	3 189
Resultat av finansposter		485 208	-194 821
Resultat før skattekostnad		46 767 025	18 709 662
Skattekostnad	6	10 288 745	4 116 126
Årsresultat		36 478 280	14 593 536
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	0	-11 081 123
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	7	31 694 530	0
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	7	24 783 749	25 674 659
Overført fra overkurs	7	-20 000 000	0
Sum overføringer		36 478 280	14 593 536

Lade Arena 2 AS

Side 2





Balanse			
Lade Arena 2 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	11 756 386	15 054 843
Sum immaterielle eiendeler		11 756 386	15 054 843
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	586 555 477	569 386 586
Sum varige driftsmidler		586 555 477	569 386 586
Sum anleggsmidler		598 311 863	584 441 429
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		831 787	9 676
Andre kortsiktige fordringer		0	196 937
Fordringer på selskap samme konsern	5	48 612 834	48 185 859
Sum fordringer		49 444 622	48 392 472
Sum omløpsmidler		49 444 622	48 392 472
Sum eiendeler		647 756 485	632 833 901





Balanse			
Lade Arena 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	7	577 340 695	597 340 695
Sum innskutt egenkapital		577 440 695	597 440 695
Sum egenkapital		577 440 695	597 440 695
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		1 613 445	584 268
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	66 572 827	33 635 660
Annen kortsiktig gjeld		2 129 517	1 173 278
Sum kortsiktig gjeld		70 315 790	35 393 206
Sum gjeld		70 315 790	35 393 206
Sum egenkapital og gjeld		647 756 485	632 833 901

Bergen, 09.05.2023

_____ Gro Kristin Boge styreleder	_____ Tor Arild Bolstad styremedlem
_____ Anders Tom Aagenæs styremedlem	_____ Lars Kristiansen daglig leder





Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linjært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.





Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Konsernkonto

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken. Selskapets kontoer som inngår i konsernkontosystemet og saldo på disse kontoene representerer et internt mellomværende mellom konsernkontoinnehaver (DNB Eiendomsholding AS) og den enkelte deltaker. Konsernkontosystemet vil derved automatisk etablere låneforhold mellom deltakerne og konsernkontoinnehaver. I regnskapet er dermed alle transaksjoner mellom konsernkontoinnehaver og deltaker klassifisert som mellomværende.

Note 2 Inntekter

Selskapet drift med utleie av forretningslokaler i Lade Arena 2. All virksomhet foregår i Trondheim kommune.

Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	10 815 915	77 557 920	219 382 711	330 045 478	637 802 024
Tilgang i året	-8 977 575	0	1 396 407	9 744 719	2 163 551
Mva justering	0	0	0	12 159	12 159
Anskaffelseskost 31.12.	1 838 340	77 557 920	220 779 118	339 802 356	639 977 734
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 01.01.	0	0	-24 667 030	-43 748 407	-68 415 437
Årets avskrivninger	0	0	-11 019 181	-3 382 751	-14 401 932
Reversering av tidligere nedskrivninger	0	0	0	29 395 114	29 395 114
Akk. avskrivninger og nedskrivninger 31.12.	0	0	-35 686 211	-17 736 044	-53 422 255
Bokført verdi 31.12	1 838 340	77 557 920	185 092 907	322 066 312	586 555 477

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Side 6





Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :	2022	2021
- revisjon	18 109	20 069
Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap	18 109	20 069

Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

Beskrivelse av vesentlige transaksjoner og mellomværende med selskaper i samme konsern:

Forvaltningshonorar:

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som inngår i samme konsern. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet. Forvaltningshonorar til DNB Næringseiendom AS utgjør kr. 1.464.550 for 2022 (for 2021 kr. 1.509.212).

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes i henhold til en referanserente som reflekterer gjennomsnittlig markedsrente for den aktuelle perioden.

Pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier til fordel for foretak i samme konsern:

Selskapet er deltaker i konsernets konsernkontosystem med banken hvor morselskapet DNB Eiendomsholding AS er hovedkonto innehaver. Alle deltakerne er solidarisk ansvarlig overfor det til en hver tid utestående på konsernkontoen.

Side 7





Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2021
Netto midlertidige forskjeller driftsmidler	-53 422 256	-68 415 437
Netto midlertidige forskjeller utestående fordringer	0	194
Avskåret rentefradrag til fremføring	-15 861	-15 861
Grunnlag for utsatt skatt	-53 438 117	-68 431 106
Utsatt skatt (22%)	-11 756 386	-15 054 843
Utsatt skatt i balansen	-11 756 386	-15 054 843

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skattekostnad	46 767 025	18 709 662
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-14 992 987	14 206 567
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	31 774 037	32 916 229
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-31 774 037	-32 916 229
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	0	0

Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	6 990 288	7 241 570
Endring i utsatt skatt (22%)	3 298 457	-3 125 445
Skattekostnad	10 288 746	4 116 125

Betalbar skatt i balansen	2022	2021
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	6 990 288	7 241 570
Skattevirkning av konsernbidrag	-6 990 288	-7 241 570
Betalbar skatt i balansen	0	0

Side 8





Lade Arena 2 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	597 340 695	0	597 440 695
Årets resultat	0	0	36 478 280	36 478 280
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0	-24 783 749	-24 783 749
Avgitt konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	0	-31 694 530	-31 694 530
Overført fra overkurs	0	-20 000 000	20 000 000	0
Egenkapital 31.12	100 000	577 340 695	0	577 440 695

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer a kr 1 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eies av DNB Eiendomsholding AS.

Morselskapet DNB Eiendomsholding AS har forretningskontor i Bergen og inngår i konsernet til DNB Livsforsikring AS. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

Side 9





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492428191

Dokument

2022 Årsregnskap og noter - Lade Arena 2 AS
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2023-05-09 15:50:15 CEST (+0200) av Siren
Thomsen (ST)
Ferdigstilt den 2023-05-10 09:40:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)
DNB Næringseiendom
siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Gro K. Boge (GKB)
gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)
Signert 2023-05-09 23:10:59 CEST (+0200)

Anders Aagenæs (AA)
anders.aagenaes@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Anders Tom Aagenæs"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-10 20:58:14 CEST (+0200)
Signert 2023-05-09 22:01:21 CEST (+0200)

Tor Arild Bolstad (TAB)
torarild.bolstad@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Tor Arild Bolstad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-03-23 16:15:29 CET (+0100)
Signert 2023-05-09 22:09:38 CEST (+0200)

Lars Kristiansen (LK)
lars.kristiansen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-05 00:47:00 CEST (+0200)
Signert 2023-05-10 09:40:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lade Arena 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lade Arena 2 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens 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 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo document key: X4NGO-JZJ5C-0Q048-Z51BQ-CXNT6-UDEKJ



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."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 92.220.xxx.xxx

2023-05-11 20:26:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X4NGO-JZ25C-OQ048-Z51BQ-CXNT6-UDEKJ

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>