



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 889 018  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Borg Forvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Erik Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	60 555	
Annen driftskostnad	2	637 458	694 334
<b>Sum kostnader</b>		<b>698 013</b>	<b>694 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-698 013</b>	<b>-694 334</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 698 000	5 600 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	188 272	87 055
Annen renteinntekt		140	24 324
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 886 412</b>	<b>5 711 379</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	94 843	
Annen rentekostnad		1 075 456	1 038 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 170 299</b>	<b>1 038 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 716 113</b>	<b>4 672 490</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 018 100</b>	<b>3 978 156</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-369 579	-2 603 222
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		11 600 000	8 288 200
Udekket tap			41 641
Overføringer fra overkurs	5		-8 288 200
Overføringer annen egenkapital		-5 212 321	6 539 738



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		6 387 679	6 581 378



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 972 801	2 603 222
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 972 801</b>	<b>2 603 222</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	1 462 577	3 902 375
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 724 593</b>	<b>124 164 391</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 697 394</b>	<b>126 767 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			14 275
Konsernfordringer	3	7 698 000	5 600 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 698 000</b>	<b>5 614 275</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 970	11 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 970</b>	<b>11 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 701 970</b>	<b>5 625 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	95 196 300	95 196 300



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 356 300</b>	<b>96 356 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 387 417	6 539 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 387 417</b>	<b>6 539 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>97 743 717</b>	<b>102 896 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		13 514 345	21 038 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-98 388	21 681
Utbytte		11 600 000	8 288 200
Kortsiktig konserngjeld	3	9 639 690	148 519
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 141 302</b>	<b>8 458 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 655 648</b>	<b>29 497 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 598172

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 889 018  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Borg Forvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Erik Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 10.08.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 889 018  
TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	60 555	
Annen driftskostnad	2	637 458	694 334
Sum kostnader		698 013	694 334
<b>Driftsresultat</b>		-698 013	-694 334
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 698 000	5 600 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	188 272	87 055
Annen renteinntekt		140	24 324
Sum finansinntekter		7 886 412	5 711 379
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	94 843	
Annen rentekostnad		1 075 456	1 038 889
Sum finanskostnader		1 170 299	1 038 889
<b>Netto finans</b>		6 716 113	4 672 490
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		6 018 100	3 978 156
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-369 579	-2 603 222
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		6 387 679	6 581 378
<b>Årsresultat</b>		6 387 679	6 581 378
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		6 387 679	6 581 378
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		11 600 000	8 288 200
Udekket tap			41 641
Overføringer fra overkurs	5		-8 288 200
Overføringer annen egenkapital		-5 212 321	6 539 738
Sum overføringer og disponeringer		6 387 679	6 581 378



Organisasjonsnr: 920 889 018  
TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 972 801	2 603 222
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 972 801</b>	<b>2 603 222</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	1 462 577	3 902 375
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 724 593</b>	<b>124 164 391</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 697 394</b>	<b>126 767 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			14 275
Konsernfordringer	3	7 698 000	5 600 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 698 000</b>	<b>5 614 275</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 970	11 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 970</b>	<b>11 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 701 970</b>	<b>5 625 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	95 196 300	95 196 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 356 300</b>	<b>96 356 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 387 417	6 539 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 387 417</b>	<b>6 539 738</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>97 743 717</b>	<b>102 896 038</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	13 514 345	21 038 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-98 388	21 681
Utbytte	11 600 000	8 288 200
Kortsiktig konserngjeld 3	9 639 690	148 519
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>21 141 302</b>	<b>8 458 400</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 655 648</b>	<b>29 497 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>



Organisasjonsnr: 920 889 018  
TRONDHEIM KONTOREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	116000.00	10.00	1160000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Øvrige aksjonærer	116000.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	116000.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Vestre Rosten 69 AS,  
Oslo

100.00%



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Trondheim Kontoreiendom AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Kontoreiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 387 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Trondheim Kontoreiendom AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 24. mars 2021  
RSM Norge AS

Bjørn Are Aamnes Mostue  
Statsautorisert revisor



---

---

**Årsregnskap 2020  
for  
Trondheim Kontoreiendom AS**

**Organisasjonsnr. 920889018**

---

---

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 922364184



Trondheim Kontoreiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	60 555	0
Annen driftskostnad	2	637 458	694 334
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>698 013</b>	<b>694 334</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(698 013)</b>	<b>(694 334)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 698 000	5 600 000
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	188 272	87 055
Annen renteinntekt		140	24 324
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 886 412</b>	<b>5 711 379</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	94 843	0
Annen rentekostnad		1 075 456	1 038 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 170 299</b>	<b>1 038 889</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>6 716 113</b>	<b>4 672 490</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 018 100</b>	<b>3 978 156</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(369 579)	(2 603 222)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilbakebetalt overkurs		11 351 000	8 288 200
Overføringer fra overkurs	5	0	(8 288 200)
Overføringer annen egenkapital		(4 963 321)	6 539 738
Fremføring av udekket tap		0	41 641
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 972 801	2 603 222
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 972 801</b>	<b>2 603 222</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	1 462 577	3 902 375
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 724 593</b>	<b>124 164 391</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>124 697 394</b>	<b>126 767 613</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	7 698 000	5 600 000
Andre kortsiktige fordringer		0	14 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 698 000</b>	<b>5 614 275</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 970	11 439
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 701 970</b>	<b>5 625 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	95 196 300	95 196 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 356 300</b>	<b>96 356 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 636 417	6 539 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 636 417</b>	<b>6 539 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>97 992 717</b>	<b>102 896 038</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		13 514 345	21 038 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		(98 388)	21 681
Utbytte/tilbakebetaling av overkurs		11 351 000	8 288 200
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	9 639 690	148 519
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 892 303</b>	<b>8 458 400</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>34 406 648</b>	<b>29 497 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>

Oslo, 24.03.2021

Geir Inge Solberg  
Styrets leder

Morten Opøyen  
Styremedlem

Stian Pedersen  
Styremedlem



---

Trondheim Kontoreiendom AS

---

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Aksjer i datterselskap er bokført etter kostmetoden.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er med dette ikke pliktig til å etablere noen ordning for obligatorisk tjenstepensjon. Noen pensjonsordning er følgelig ikke etablert.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2020

### Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn (honorar til styret)	55 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 555	0
<b>Totalt</b>	<b>60 555</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl. MVA):

	I år	I fjor
Revisjon	18 600	31 125
<b>Totalt</b>	<b>18 600</b>	<b>31 125</b>

### Note 3 - Investeringer i datterselskap, mellomværende mv.

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i regnskapslovens §1-6 og har ikke utarbeidet konsernregnskap iht. regnskapslovens §3-2, 3. ledd.

Aksjer i datterselskaper er balanseført iht. kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Vestre Rosten 69 AS	100%	100%	Oslo	7 698	114 175

Følgende mellomværende med konsernselskap er tilstede (tall i kr):

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	1 462 577	3 902 375
Kortsiktige fordringer	7 698 000	5 600 000
Kortsiktig gjeld	9 639 690	148 519

Renter på mellomværender med konsernselskap:

Renteinntekt	-188 272	-87 055
Rentekostnad	94 843	0



---

Trondheim Kontoreiendom AS

---

## Noter 2020

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		<b>2020</b>
Resultat før skattekostnader		6 018 100
Permanente og andre forskjeller		-7 698 000
<b>Inntekt</b>		<b>-1 679 900</b>
Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-369 579	-2 603 222
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>-369 579</b>	<b>-2 603 222</b>
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	13 512 732	11 832 832
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>13 512 732</b>	<b>11 832 832</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-13 512 732	-11 832 832
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>2 972 801</b>	<b>2 603 222</b>



---

Trondheim Kontoreiendom AS

---

## Noter 2020

### Note 5 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen EK/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 160 000	95 196 300	6 539 738	102 896 038
For mye bokført avsetning utbytte 2020			60 000	60 000
+Fra årets resultat	0	0	6 387 780	6 387 780
-Utbytte/Tilbakebet overkurs	0	0	-11 351 000	-11 351 000
<b>Pr 31.12.</b>	<b>1 160 000</b>	<b>95 196 300</b>	<b>1 636 417</b>	<b>97 992 717</b>

### Fortsatt Drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er foreløpig ikke rammet som følge av covid-19 situasjonen ved sin investering i datterselskapet. Datter av datterselskapet driver med utleie av fast eiendom og har så langt ikke møtt større utfordringer som følge av pandemien. Styret er imidlertid klar over at covid-19 situasjonen kan påvirke driften i datterdatterselskapet om leietakerene får utfordringer med å etterleve sine forpliktelser etter leiekontraktene, men så langt synes ikke leietakeres virksomhet å være påvirket i særlig grad av covid-19 situasjonen.

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 116 000 aksjer hver pålydende kr 10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 160 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har over 150 aksjonærer og det er ingen aksjonær som eier mer enn 5% av aksjene.

Selskapets tillitsmenn eier ingen aksjer eller rettigheter til eierandeler.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Aksjer i datterselskap er bokført etter kostmetoden.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er med dette ikke pliktig til å etablere noen ordning for obligatorisk tjenstepensjon. Noen pensjonsordning er følgelig ikke etablert.



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2020

### Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn (honorar til styret)	55 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 555	0
<b>Totalt</b>	<b>60 555</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl. MVA):

	I år	I fjor
Revisjon	18 600	31 125
<b>Totalt</b>	<b>18 600</b>	<b>31 125</b>

### Note 3 - Investeringer i datterselskap, mellomværende mv.

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i regnskapslovens §1-6 og har ikke utarbeidet konsernregnskap iht. regnskapslovens §3-2, 3. ledd.

Aksjer i datterselskaper er balanseført iht. kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Vestre Rosten 69 AS	100%	100%	Oslo	7 698	114 175

Følgende mellomværende med konsernselskap er tilstede (tall i kr):

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	1 462 577	3 902 375
Kortsiktige fordringer	7 698 000	5 600 000
Kortsiktig gjeld	9 639 690	148 519

Renter på mellomværender med konsernselskap:

Renteinntekt	-188 272	-87 055
Rentekostnad	94 843	0



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2020

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		<b>2020</b>
Resultat før skattekostnader		6 018 100
Permanente og andre forskjeller		-7 698 000
<b>Inntekt</b>		<b>-1 679 900</b>
Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-369 579	-2 603 222
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>-369 579</b>	<b>-2 603 222</b>
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt:		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	13 512 732	11 832 832
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>13 512 732</b>	<b>11 832 832</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-13 512 732	-11 832 832
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>2 972 801</b>	<b>2 603 222</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

## Noter 2020

### Note 5 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen EK/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 160 000	95 196 300	6 539 738	102 896 038
For mye bokført avsetning utbytte 2020			60 000	60 000
+Fra årets resultat	0	0	6 387 780	6 387 780
-Utbytte/Tilbakebet overkurs	0	0	-11 600 000	-11 600 000
<b>Pr 31.12.</b>	<b>1 160 000</b>	<b>95 196 300</b>	<b>1 387 417</b>	<b>97 743 717</b>

### Fortsatt Drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er foreløpig ikke rammet som følge av covid-19 situasjonen ved sin investering i datterselskapet. Datter av datterselskapet driver med utleie av fast eiendom og har så langt ikke møtt større utfordringer som følge av pandemien. Styret er imidlertid klar over at covid-19 situasjonen kan påvirke driften i datterdatterselskapet om leietakerene får utfordringer med å etterleve sine forpliktelser etter leiekontraktene, men så langt synes ikke leietakeres virksomhet å være påvirket i særlig grad av covid-19 situasjonen.

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 116 000 aksjer hver pålydende kr 10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 160 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har over 150 aksjonærer og det er ingen aksjonær som eier mer enn 5% av aksjene.

Selskapets tillitsmenn eier ingen aksjer eller rettigheter til eierandeler.



Trondheim Kontoreiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	60 555	0
Annen driftskostnad	2	637 458	694 334
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>698 013</b>	<b>694 334</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(698 013)</b>	<b>(694 334)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 698 000	5 600 000
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	188 272	87 055
Annen renteinntekt		140	24 324
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 886 412</b>	<b>5 711 379</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	94 843	0
Annen rentekostnad		1 075 456	1 038 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 170 299</b>	<b>1 038 889</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>6 716 113</b>	<b>4 672 490</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 018 100</b>	<b>3 978 156</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(369 579)	(2 603 222)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilbakebetalt overkurs		11 600 000	8 288 200
Overføringer fra overkurs	5	0	(8 288 200)
Overføringer annen egenkapital		(5 212 321)	6 539 738
Fremføring av udekket tap		0	41 641
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>6 387 679</b>	<b>6 581 378</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 972 801	2 603 222
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 972 801</b>	<b>2 603 222</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	120 262 016	120 262 016
Lån til foretak i samme konsern	3	1 462 577	3 902 375
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 724 593</b>	<b>124 164 391</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>124 697 394</b>	<b>126 767 613</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	7 698 000	5 600 000
Andre kortsiktige fordringer		0	14 275
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 698 000</b>	<b>5 614 275</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 970	11 439
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 701 970</b>	<b>5 625 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>



Trondheim Kontoreiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	1 160 000	1 160 000
Overkurs	5	95 196 300	95 196 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 356 300</b>	<b>96 356 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 387 417	6 539 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 387 417</b>	<b>6 539 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>97 743 717</b>	<b>102 896 038</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		13 514 345	21 038 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 514 345</b>	<b>21 038 889</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		(98 388)	21 681
Utbytte/tilbakebetaling av overkurs		11 600 000	8 288 200
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	9 639 690	148 519
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 141 303</b>	<b>8 458 400</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>34 655 648</b>	<b>29 497 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 399 364</b>	<b>132 393 327</b>

Oslo, 24.03.2021

Geir Inge Solberg  
Styrets leder

Morten Opøyen  
Styremedlem

Stian Pedersen  
Styremedlem



**Årsregnskap 2020  
for  
Trondheim Kontoreiendom AS**

**Organisasjonsnr. 920889018**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184