



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 048 594  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM AREAL INVEST AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Indergaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	1		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Reversering av tidligere års nedskrivninger	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	293 738	262 453
<b>Sum kostnader</b>		<b>293 738</b>	<b>262 453</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-293 738</b>	<b>-262 453</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		47 441 865	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49 358 328	35 372 163
Annen renteinntekt		37 851	590 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 838 044</b>	<b>35 962 289</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 600 000	143 658 813
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 903 399	108 494
Annen rentekostnad		76 692 991	45 520 762
Annen finanskostnad		5 800 625	4 350 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 997 015</b>	<b>193 638 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 841 029</b>	<b>-157 676 249</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 547 291</b>	<b>-157 938 702</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 452 404	-8 722 001
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 094 887</b>	<b>-149 216 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 094 887</b>	<b>-149 216 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-149 216 701
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 094 887	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>2 094 887</b>	<b>-149 216 701</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 126 796	5 579 200
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 126 796</b>	<b>5 579 200</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,10	901 181 082	907 781 082
Lån til foretak i samme konsern	7	1 271 851 223	1 223 062 748
Andre fordringer		1 450 156	7 250 781
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 174 482 461</b>	<b>2 138 094 611</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 177 609 257</b>	<b>2 143 673 811</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 040 000	590 000
Konsernfordringer	7	47 441 865	14 285 459
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 481 865</b>	<b>14 875 459</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 864 442	1 245 265
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 864 442</b>	<b>1 245 265</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 346 307</b>	<b>16 120 724</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 230 955 564</b>	<b>2 159 794 535</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	871 598	871 598
Overkurs		686 646 648	833 768 462
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>687 518 246</b>	<b>834 640 060</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap			149 216 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-149 216 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>687 518 246</b>	<b>685 423 359</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 416 200 000	1 445 400 000
Langsiktig konserngjeld	7	110 917 059	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 527 117 059</b>	<b>1 445 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 527 117 059</b>	<b>1 445 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 500	42 788
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7		16 108 494
Annen kortsiktig gjeld		16 282 759	12 819 895
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 320 259</b>	<b>28 971 177</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 543 437 318</b>	<b>1 474 371 177</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 230 955 564</b>	<b>2 159 794 536</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	145 205 589	100 759 251
Annen driftsinntekt		2 158 349	123 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 363 938</b>	<b>100 882 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	3 626 226	1 618 858
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	93 509 042	68 985 551
Nedskrivninger	3	31 163 062	102 919 843
Reversering av tidligere års nedskrivninger	3	-35 518 940	0
Annen driftskostnad	2	13 940 969	12 463 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>106 720 359</b>	<b>185 987 805</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 643 579</b>	<b>-85 105 338</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 498 392	789 920
Annen finansinntekt		4 955	20 196
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 503 347</b>	<b>810 116</b>
Annen rentekostnad		87 115 787	50 825 849
Annen finanskostnad		5 800 625	2 713 541
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 916 412</b>	<b>53 539 390</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 413 065</b>	<b>-52 729 274</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-50 769 486</b>	<b>-137 834 612</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 173 770	-5 926 958
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 595 716</b>	<b>-131 907 654</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 595 716</b>	<b>-131 907 654</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	2 191 565 355	2 256 116 099
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 453 656	1 432 792
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 193 019 011</b>	<b>2 257 548 891</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,10	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	0	0
Andre langsiktige fordringer		2 832 533	9 126 452
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 832 533</b>	<b>9 126 452</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 195 851 544</b>	<b>2 266 675 343</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 170 340	5 635 258
Andre fordringer		4 706 889	7 539 488
Konsernfordringer	7	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 877 229</b>	<b>13 174 746</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	58 125 238	91 972 771
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>58 125 238</b>	<b>91 972 771</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>79 002 467</b>	<b>105 147 517</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 274 854 011</b>	<b>2 371 822 860</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	871 598	871 598
Overkurs		686 646 648	833 768 462
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>687 518 246</b>	<b>834 640 060</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		33 381 560	131 907 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 381 560</b>	<b>-131 907 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>654 136 686</b>	<b>702 732 404</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 394 975	6 588 746
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 394 975</b>	<b>6 588 746</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 589 900 000	1 622 700 000
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 589 900 000</b>	<b>1 622 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 594 294 975</b>	<b>1 629 288 746</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 035 395	4 929 757
Betalbar skatt	4		8 879 875
Skyldige offentlige avgifter		966 920	4 064 645
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		19 420 035	21 947 435
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 422 350</b>	<b>39 821 712</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 620 717 325</b>	<b>1 669 110 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 274 854 011</b>	<b>2 371 842 862</b>



# Årsberetning 2023

Trondheim Areal Invest AS





## Virksomhetens art og lokalisering

Trondheim Areal Invest AS er et holdingselskap med forretningssted i Oslo.

Selskapet eier 100% av Trondheim Areal AS og er morselskap i konsern hvor hovedaktiviteten er å eie, erverve, avhende, utvikle og forvalte fast eiendom.

Konsernet ble etablert 01.04.2022.

## Høydepunkter

2023 ble som 2022, et utfordrende år for næringseiendom preget av inflasjon og økte renter. Dette legger press på kontantstrømmer og verdier. Trondheim Areal Invest AS (Trondheim Areal/TA) har uavhengig av dette fokus på å gjennomføre selskapets strategi. Ivaretagelse av kundeporteføljen samt realisering av utviklingspotensialet i porteføljen, ligger i kjernen av dette. Resultatet er at de årlige leieinntektene har økt fra MNOK 136 i 2022 til MNOK 145 i 2023, samtidig som selskapet er godt i gang med å legge til rette for et nytt kontorbygg på ca. 24 000 m<sup>2</sup> i Otto Nielsens veg 12. Leieinntekter for 2024 forventes økt til MNOK 152,6.

Til tross for et fortsatt krevende marked for næringseiendom, noterer selskapet på grunn av positiv utvikling knyttet til utleie og reguleringsprosesser, økte verdier på konsernets eiendommer. Samlet er det en reversering av fjorårets nedskrivning med ca. MNOK 4,3 - hvorav brutto nedskrivning utgjør MNOK 31,2 og reversering MNOK 35,5.

## Drift, forvaltning og utvikling

For å komme tettest mulig på verdiskapingen har Trondheim Areal valgt å stå for drift, forvaltning og utvikling av eiendommene i egen regi. Konsernet mener at denne organiseringen betjener leietakerne best, samt at konsernet derigjennom kan etterse bygg og tekniske installasjoner på en bedre måte slik at levetid og verdier optimaliseres.

## Kunder

Vi har stort fokus og høy servicegrad ovenfor våre kunder. Vi strekker oss langt for at det skal være attraktivt å være leietaker hos oss. God kundetilfredshet holdes og etableres gjennom god og personlig oppfølging. Det er svært gledelig at vår største leietaker, Nordic Semiconductor, har forlenget sin leiekontrakt til 2037.

## Prosjekt

Planinitiativet for oppføring av et nytt kontorbygg i Otto Nielsens Veg 12 utviklet seg positivt og rammetillatelse forventes klar før sommeren 2024. Målet er et nybygg på ca. 24 000 m<sup>2</sup>. Dette for å tilfredsstillere etterspørsel etter arealer i Trondheim Innovation Center (TIC).

## Bærekraft og samfunnsansvar

Trondheim Areal-konsernet utvikler, forvalter og leier ut egne bygg. Dette gir oss mulighet til å tenke langsiktig og bygge for fremtidens brukere, som er hovedfokus.

Våre bærekraftsmål integreres i alle kjerneprosesser. Vi starter allerede ved kjøp og regulering av tomter. Dette følges videre opp i byggeprosessen og helt til ferdigstilling og innflytting for våre leietakere. Bærekraftmålene integrert i utvikling håndteres videre i vår forvaltning av byggene.



Vi støtter «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og vil ta samfunnsansvar ved å redusere utslipp og velge bærekraftige løsninger. Vi har som mål at samtlige nybygg vil sertifiseres i henhold til BREEAM NOR og eksisterende bygg BREEAM in-use.

Eiendommene forvaltes med mål om å redusere utslipp. Miljøarbeidet som er igangsatt vil resultere i kvalitetsbygg som ansatte, kunder, eiere og samarbeidspartnere kan være stolte av. Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø.

Konsernets redegjørelse i tråd med Åpenhetslovens §5 ble publisert i fjor på selskapets nettsider. Rapporten vil oppdateres innen 30. juni 2024.

### Organisasjonen

Det jobbes kontinuerlig med å bygge en faglig sterk organisasjon med bred kompetanse. Konsernet fokuserer på viktigheten av kombinasjonen erfaring og nye talenter. Høy trivsel skal være en selvfølge.

### Likestilling og HMS

Trondheim Areal AS jobber fortløpende med arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold. Organisasjonen har høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensyn til HMS blir ivarettatt i det daglige av vårt driftsteam og er håndtert gjennom selskapets styringsystem. Konsernet har definert sine HMS-målsettinger for kommende 5 års periode. Det har ikke vært tilfeller av skader eller lignende hos ansatte i 2023.

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styret.

## Finansielle resultater

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av konsernregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av konsernregnskapet.

- ▼ Morselskapet hadde i 2023 en omsetning på kr. 0,- tilsvarende for konsernet var kr. 147 363 938,-
- ▼ Driftsresultatet ble i 2023 minus kr. 293 738,- for morselskapet, og kr. 40 643 579,- for konsern.
- ▼ Resultatet etter skatt var på henholdsvis kr. 2 094 887,- og minus kr. 48 595 716,-

## Årets resultat og disponeringer

- ▼ Leieinntektene i konsernet var på kr 145 205 589,-
- ▼ Finansinntektene i konsernet utgjorde kr 1 503 347,-
- ▼ Finanskostnader utgjorde i 2023 kr 92 916 412,- og er hovedsakelig tilknyttet konsernets finansiering.
- ▼ Resultat før skattekostnad i konsernet er på minus kr. 50 769 486,-. Skatt utgjør kr. 2 173 770,- og resultat etter skatt er et underskudd kr. 48 595 716.
- ▼ Resultat før skatt i morselskap var på kr. 4 547 291,-. Skatt utgjør kr. 2 452 404,- og resultat etter skatt er et overskudd på kr. 2 094 887. Overskuddet er avsatt til dekning av tidligere udekket tap.



## Balanse

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr. 2 274 854 011,-.  
Av disse utgjorde tomter, bygninger, fast eiendom kr. 2 191 565 355,-

Langsiktig og kortsiktig gjeld er på til sammen kr. 1 620 717 325,-.  
Av dette utgjorde langsiktig gjeld kr. 1 589 900 000,-

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 2 274 854 011,- Egenkapitalandelen var 28,7%.

Se konsernregnskap for mer detaljert beskrivelse.

## Kontantstrøm (tall oppgitt i MNOK)

	Morselskap	Konsern
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-74,9	23,5
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-24,6
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	77,5	-32,8
Beholdning av bankinnskudd o.l	3,8	58,1

Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes primært betalte renter på lån.

## Risiko og risikohåndtering

### Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer og ved reforhandlinger og inngåelse av nye leieavtaler. Eksisterende leieavtaler reguleres iht. endringer følger i KPI, og vektet gjenværende leietid er 5,47 år ved utløpet av 2023.

### Kredittrisiko

Konsernet sikrer seg mot kredittrisiko ved å sikre en diversifisert leietakerportefølje. I tillegg krever konsernet garantier eller depositum, som står i forhold til leietakerens soliditet og omdømme, for å bidra til å redusere kredittrisikoen. Vi opplever begrensede tap på utestående fordringer.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen er at konsernet ikke klarer å møte sine finansielle forpliktelser. Konsernet har bedre likviditet enn reserven det er pålagt fra långivere.



## Finansiell struktur

Konsernet har en diversifisert gjeldstruktur med varierte løpetider på lånene og veletablert forhold til flere banker. Ved utgangen av 2023 består total gjeld av MNOK 1 589,9.

Konsernets gjennomsnittlige margin på lån var 1,85 % og 75 % av rentebærende gjeld var knyttet til faste renter.

Netto kontantstrøm i % av rentebærende gjeld er 2,24%.

Trondheim Areal Invest AS har i mars 2024 innfridd og refinansiert lånet i Trondheim Areal Invest AS og Tunga Invest II AS, pålydende NOK 1 581 700 000. Brofinansieringen som utgjør kr. 60 000 000,- forfaller innen 30.06.24. Resterende lån kr. 1 521 700 000,- forfaller 31.mars 2026.

## Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

## Fokus i 2024

Selskapet vil jobbe med å tiltrekke seg nye kunder for og få realisert utviklingspotensialet i porteføljen. Prosessen med å digitalisere driften vil intensiveres for å hente effektivitets- og bærekraftsgevinster.

Oslo, 23.04.2024

---

Lars Even Moe  
(styreleder)

---

Finn Erik Røed  
(styremedlem)

---

Lars Robert Kristiansen  
(styremedlem)

---

Tore Thorstensen  
(styremedlem)

---

Geir Oddvar Løseth  
(styremedlem)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page  
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

**Lars Even Moe**

b8ee163e-e118-445b-bfd3-766a71d9a152 - 2024-04-23 18:02:34 UTC +03:00  
BankID - a4162fe5-d4e7-42f8-abdb-413668379093 - NO

**Geir Oddvar Løseth**

b6b474c8-909b-411f-a4b5-004f7669ca7f - 2024-04-23 18:09:18 UTC +03:00  
BankID - 4c1c5b0c-87f8-4912-8b1b-be03b45b82d1 - NO

**Tore Thorstensen**

c3451897-36c6-43c9-a8a3-f39fe75a7d3f - 2024-04-23 18:27:09 UTC +03:00  
BankID - f93d67b2-6efb-484e-a029-e44f30d2aa16 - NO

**Lars Robert Kristiansen**

a19b339f-fc4d-4f78-86d9-fa3d1d3ddcfd - 2024-04-23 19:06:52 UTC +03:00  
BankID - be9e0770-f086-4fc0-8e18-817dcb9de66 - NO

**Finn Erik Røed**

30273f0e-79a2-4f2c-9bea-317fabebe503 - 2024-04-24 09:38:53 UTC +03:00  
BankID - 7fd6a6e2-5b14-4712-9c02-7790baa62d91 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/11755585-351a-45d2-b270-bcc16b924405>

 visma sign  
[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)



Til generalforsamlingen i Trondheim Areal Invest AS

**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Areal Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 2 094 887 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 48 595 716 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## 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.

Pennco Dokumentnøkkel: X654G-AHAY0-686PE-E0A1A-XLHTE-42WPE



Revisors beretning 2023 for Trondheim Areal Invest AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2024  
RSM Norge AS

Jannike Reinkind  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Reinkind, Jannike

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-24 09:07:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X654G-AHAY0-686PE-E0A1A-XLHTE-42WPE

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>

Konsernregnskap  
Trondheim Areal Invest AS

MORSELSKAP		Resultatregnskap		KONSERN	
2022	2023	Note		2023	01.04 - 31.12.22
<b>Driftsinntekter og driftskostnader:</b>					
<i>Driftsinntekter:</i>					
0	0	1	Leieinntekter	145 205 589	100 759 251
0	0		Andre driftsinntekter	2 158 349	123 216
<u>0</u>	<u>0</u>		<b>Sum driftsinntekter</b>	<u>147 363 938</u>	<u>100 882 467</u>
<i>Driftskostnader:</i>					
0	0	2	Lønnskostnad	3 626 226	1 618 858
0	0	3	Avskrivninger	93 509 042	68 985 551
0	0	3	Nedskrivninger	31 163 062	102 919 843
0	0	3	Reversering av tidligere års nedskrivninger	-35 518 940	0
262 453	293 738	2	Annen driftskostnad	13 940 969	12 463 553
<u>262 453</u>	<u>293 738</u>		<b>Sum driftskostnader</b>	<u>106 720 359</u>	<u>185 987 805</u>
<b>-262 453</b>	<b>-293 738</b>		<b>Driftsresultat</b>	<b>40 643 579</b>	<b>-85 105 338</b>
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>					
0	47 441 865		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
590 126	37 851		Renteinntekt	1 498 392	789 920
35 372 163	49 358 328		Renteinntekter på selskap i samme konsern	0	0
0	0		Annen finansinntekt	4 955	20 196
-143 658 813	-6 600 000		Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0
-45 520 762	-76 692 991		Rentekostnad	-87 115 787	-50 825 849
-108 494	-2 903 399		Rentekostnad fra selskap i samme konsern	0	0
-4 350 469	-5 800 625		Annen finanskostnad	-5 800 625	-2 713 541
<u>-157 676 249</u>	<u>4 841 029</u>		<b>Netto finansposter</b>	<u>-91 413 065</u>	<u>-52 729 274</u>
<b>-157 938 702</b>	<b>4 547 291</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-50 769 486</b>	<b>-137 834 612</b>
-8 722 001	2 452 404	4	Skattekostnad	-2 173 770	-5 926 958
<u>-149 216 701</u>	<u>2 094 887</u>		<b>Resultat etter skatt</b>	<u>-48 595 716</u>	<u>-131 907 655</u>
<i>Overføringer</i>					
-149 216 701	0		Overført til udekket tap		
0	2 094 887		Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		
<u>-149 216 701</u>	<u>2 094 887</u>	5	<b>Sum overføringer</b>		



## Konsernregnskap Trondheim Areal Invest AS

### Balanse pr 31. desember

2022	2023	Eiendeler	2023	2022
		<b>Anleggsmidler</b>		
		<i>Immaterielle eiendeler</i>		
5 579 200	3 126 796	4 Utsatt skattefordel	0	0
<u>5 579 200</u>	<u>3 126 796</u>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>Anleggsmidler</b>		
		<i>Varige driftsmidler</i>		
0	0	3,10 Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2 191 565 355	2 256 116 099
0	0	3 Driftsløsøre m.v.	1 453 656	1 432 792
<u>0</u>	<u>0</u>	<b>Sum varige midler</b>	<u>2 193 019 011</u>	<u>2 257 548 891</u>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
907 781 082	901 181 082	6,10 Investeringer i datterselskap	0	0
1 223 062 748	1 271 851 223	7 Lån til foretak i samme konsern	0	0
7 250 781	1 450 156	Andre langsiktige fordringer	2 832 533	9 126 452
<u>2 138 094 611</u>	<u>2 174 482 461</u>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<u>2 832 533</u>	<u>9 126 452</u>
<u>2 143 673 811</u>	<u>2 177 609 257</u>	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>2 195 851 544</u>	<u>2 266 675 343</u>
		<b>Omløpsmidler</b>		
		<i>Fordringer</i>		
0	0	Kundefordringer	16 170 340	5 635 258
14 285 459	47 441 865	7 Konsemfordringer	0	0
590 000	2 040 000	Andre fordringer	4 706 889	7 539 488
<u>14 875 459</u>	<u>49 481 865</u>	<b>Sum fordringer</b>	<u>20 877 229</u>	<u>13 174 746</u>
1 245 265	3 864 442	8 Bankinnskudd	58 125 238	91 972 771
<u>16 120 724</u>	<u>53 346 307</u>	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>79 002 467</u>	<u>105 147 517</u>
<u>2 159 794 535</u>	<u>2 230 955 564</u>	<b>Sum eiendeler</b>	<u>2 274 854 011</u>	<u>2 371 822 860</u>



## Konsernregnskap Trondheim Areal Invest AS

### Balanse pr 31. desember

2022	2023		2023	2022
		<b>Egenkapital og gjeld</b>		
		<b>Egenkapital</b>		
		<b>Innskutt egenkapital</b>		
871 598	871 598	9 Aksjekapital	871 598	871 598
833 768 462	686 646 648	Overkurs	686 646 648	833 768 462
<u>834 640 060</u>	<u>687 518 246</u>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>687 518 246</u>	<u>834 640 060</u>
		<b>Opptjent egenkapital</b>		
-149 216 701	0	Udekket tap	-33 381 560	-131 907 656
<u>-149 216 701</u>	<u>0</u>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>-33 381 560</u>	<u>-131 907 656</u>
<u>685 423 359</u>	<u>687 518 246</u>	5 <b>Sum egenkapital</b>	<u>654 136 686</u>	<u>702 732 404</u>
		<b>Gjeld</b>		
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
0	0	4 Utsatt skatt	4 394 975	6 568 746
<u>0</u>	<u>0</u>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<u>4 394 975</u>	<u>6 568 746</u>
1 445 400 000	1 416 200 000	10 <b>Annen langsiktig gjeld</b>	1 589 900 000	1 622 700 000
0	110 917 059	7 Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<u>1 445 400 000</u>	<u>1 527 117 059</u>	7 Lån fra foretak i samme konsern	<u>1 589 900 000</u>	<u>1 622 700 000</u>
		<b>Sum langsiktig gjeld</b>		
		<b>Kortsiktig gjeld</b>		
42 788	37 500	Leverandørgjeld	6 035 395	4 929 757
16 108 494	0	7 Konserngjeld	0	0
0	0	4 Betalbar skatt	0	8 879 875
0	0	Skyldig offentlige avgifter	966 920	4 064 645
12 819 895	16 282 759	Annen kortsiktig gjeld	19 420 035	21 947 435
<u>28 971 177</u>	<u>16 320 259</u>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>26 422 350</u>	<u>39 821 712</u>
<u>1 474 371 177</u>	<u>1 543 437 318</u>	<b>Sum gjeld</b>	<u>1 620 717 325</u>	<u>1 669 090 458</u>
<u>2 159 794 535</u>	<u>2 230 955 564</u>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<u>2 274 854 011</u>	<u>2 371 822 860</u>

Oslo, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - 2024  
Styret i Trondheim Areal Invest AS

\_\_\_\_\_  
Finn Erik Rød  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Even Moe  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Geir Oddvar Løseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Robert Kristiansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Thorstensen  
Styremedlem

Konsernregnskap  
Trondheim Areal Invest AS

## Kontantstrømpstilling

MORSELSKAP		KONSERN	
2022	2023	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>			
-157 938 702	4 547 291	-50 769 492	-137 834 612
0	0	-8 879 875	0
0	0	93 509 042	68 985 551
0	0	31 163 062	102 919 843
0	0	-35 518 940	0
143 658 813	6 600 000	0	0
0	-88 096 169	6 293 919	0
0	0	-10 535 082	-5 635 258
42 788	-5 288	1 105 638	4 929 757
0	0	0	0
16 456 125	2 012 864	-2 792 524	17 506 671
<b>2 219 024</b>	<b>-74 941 302</b>	<b>23 575 748</b>	<b>50 871 952</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>			
0	0	-24 623 284	-2 011 276 220
0	0	0	225 000
-1 223 062 748	0	0	0
-656 495 185	0	0	0
<b>-1 879 557 933</b>	<b>0</b>	<b>-24 623 284</b>	<b>-2 011 051 220</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>			
-7 250 781	0	0	-9 126 452
1 823 035	106 760 478	0	0
1 445 400 000	0	0	1 622 700 000
0	-29 200 000	-32 800 000	0
463 938 490	0	0	463 938 490
-25 360 000	0	0	-25 360 000
<b>1 878 550 744</b>	<b>77 560 478</b>	<b>-32 800 000</b>	<b>2 052 152 038</b>
1 211 835	2 619 176	-33 847 536	91 972 770
33 430	1 245 285	91 972 771	0
<b>1 245 265</b>	<b>3 864 442</b>	<b>58 125 238</b>	<b>91 972 771</b>



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

#### Inntekter

##### *Leieinntekter:*

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

##### *Tjenesteinntekter:*

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene leveres.

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

#### Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet basert på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

#### *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.



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Regnskapsprinsipper forts.

##### *Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap*

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres som utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

##### *Konsolideringsprinsipper*

Datterselskapet blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Regnskapsprinsipper forts.

##### *Leieavtaler*

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til selskapet (finansiell leasing), aktiveres under bygninger, maskiner, inventar o.l. og medtas som forpliktelse under langsiktig gjeld til nåverdien av minimumsleien. Driftsmidlet avskrives over antatt økonomisk levetid, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.

##### *Pensjoner*

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

##### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

##### *Oversikt over konsernet*

Konsernet omfatter morselskapet, Trondheim Areal Invest AS, samt følgende datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme- andel
- Trondheim Areal AS	Trondheim	100 %
- Tungasletta 2 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 8 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 10 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tungasletta 12 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Bromstadvegen 59 AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- Tunga Invest II AS (eies 100 % av Trondheim Areal AS)	Trondheim	100 %
- TIC Eiendomsinvest AS	Trondheim	100 %
- Otto Nielsens Veg 12 AS (eies 100 % av TIC Eiendomsinvest AS)	Trondheim	100 %

Selskap hvor morselskapet har en eierandel på 50% eller mer, er konsolidert ut fra at morselskapet har bestemmende innflytelse i disse selskapene.

Konsernet ble etablert 1. april 2022 ved oppkjøp av 100 % av aksjene i Trondheim Areal AS og TIC Eiendomsinvest AS med datterselskap.

Trondheim Areal AS' datterselskap Tunga Invest II AS ble kjøpt 30.06.2022.



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Note 1 Inntekter

Konsernet driver utleie av næringseiendom i Trondheim.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2023
Lønninger	0	0	3 027 451	1 330 706
Arbeidsgiveravgift	0	0	422 564	180 641
Pensjonskostnader	0	0	142 231	62 759
Andre ytelser	0	0	33 980	44 752
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 626 226</b>	<b>1 618 858</b>

Morselskapet har ingen ansatte.

Konsernet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4 årsverk.

Datterselskap, Trondheim Areal AS, er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og selskapets ordning oppfylder kravene etter denne loven.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Trondheim Areal Invest AS har ikke daglig leder.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	50 000	355 225
Skatterådgivning	12 000	17 400
Andre tjenester	88 500	186 450
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>150 500</b>	<b>559 075</b>

Beløpene er eks. MVA.



Trondheim Areal Invest AS

Noter 2023

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter/ bygn., teknisk inst. og merverdi	Driftløsøre m.v.	Sum varige driftsmidler
<b>Konsern</b>			
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 727 979 211	4 902 698	2 732 881 909
Tilgang kjøpte driftsmidler	24 099 129	524 155	24 623 284
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 752 078 340</b>	<b>5 426 853</b>	<b>2 757 505 193</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-461 949 019	-3 973 198	-465 922 217
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-134 082 905	0	-134 082 905
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	35 518 940	0	35 518 940
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>2 191 565 355</b>	<b>1 453 656</b>	<b>2 193 019 010</b>
Årets avskrivninger	93 005 751	503 291	93 509 042
Årets nedskrivninger	31 163 062	0	31 163 062
Årets reverserte nedskrivninger	-35 518 940	0	-35 518 940
Forventet økonomisk levetid	10 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt avskrives ikke.

Merverdi oppstått ved konserndannelse avskrives over gjenværende levetid for de respektive eiendommene.

Årets nedskrivning og reversering av tidligere års nedskrivninger tilsvarer endring i bokført eiendomsverdi til antatt markedsverdi etter skatterabatt.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	0	-3 142 801	0	8 879 876
Endring utsatt skatt	2 452 404	-5 579 200	-2 173 770	-10 131 151
Skatt på resultat før eierperiode	0	0	0	-4 675 684
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 452 404</b>	<b>-8 722 001</b>	<b>-2 173 770</b>	<b>-5 926 958</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>				
Resultat før skattekostnad	4 547 291	-157 938 702	-50 769 486	-137 834 612
Permanente forskjeller	-40 841 865	118 298 813	16 533 206	168 012 922
Endring i midlertidige forskjeller	5 800 625	-7 250 781	50 475 833	22 052 496
Mottatt konsernbidrag	47 441 865	14 285 459	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	-16 947 916	0	-16 239 553	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-32 605 211</b>	<b>0</b>	<b>52 230 806</b>



## Trondheim Areal Invest AS

## Noter 2023

## Note 4 Skatt forts.

Oversikt midlertidige forskjeller:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Anleggsmidler	0	0	101 984 509	152 741 062
Fordringer	0	0	-1 967 008	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	119 597	149 496
Andre forskjeller	1 450 156	7 250 781	1 257 999	7 056 069
Underskudd til fremføring	-15 662 865	-32 610 781	-16 371 228	-32 610 781
Forskjeller som ikke inngår	0	0	-65 046 703	-97 477 915
<b>Sum</b>	<b>-14 212 709</b>	<b>-25 360 000</b>	<b>19 977 166</b>	<b>29 857 931</b>
<b>22% utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>-3 126 796</b>	<b>-5 579 200</b>	<b>4 394 975</b>	<b>6 568 746</b>
<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>				
22% skatt av resultat før skatt	1 000 404	-34 746 514	2 142 912	-30 323 615
22% av permanente forskjeller	1 452 000	26 025 739	-9 674 893	36 250 573
22% av ikke bal.ført utsatt skattefordel	0	0	5 358 213	0
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>2 452 404</b>	<b>-8 722 001</b>	<b>-2 173 770</b>	<b>5 926 958</b>
Effektiv skattesats	0 %	27 %	0 %	11 %

## Note 5 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	871 598	833 768 462	-149 216 701	685 423 359
Årets resultat	0	0	2 094 887	2 094 887
Dekning av tidligere udekket tap	0	-147 121 814	147 121 814	0
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>871 598</b>	<b>686 646 648</b>	<b>0</b>	<b>687 518 246</b>
<b>Konsern</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr. 01.01	871 598	833 768 462	-131 907 656	702 732 404
Årets resultat	0	0	-48 595 716	-48 595 716
Dekning av tidligere udekket tap	0	-147 121 814	147 121 814	0
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>871 598</b>	<b>686 646 648</b>	<b>-33 381 560</b>	<b>654 136 686</b>



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Note 6 Datterselskap

	Eier-/stemme-		Egenkapital	
	andel	Bokført verdi	31.12.2023	Resultat 2023
Trondheim Areal AS	100 %	403 415 076	41 312 965	-32 547 325
TIC Eiendomsinvest AS	100 %	497 766 006	221 423 956	17 345
<b>Sum</b>		<b>901 181 082</b>		

Datterselskapet Trondheim Areal AS er i 2023 nedskrevet med kr 6 600 000.

#### Note 7 Mellomværende med datterselskap

Morselskap Motpart	Langsiktig fordring		Kortsiktig fordring	
	2023	2022	2023	2022
Trondheim Areal AS	800 382 479	769 679 642	0	0
Tungasletta 8 AS	0	0	5 205 853	0
Tungasletta 10 AS	0	0	17 481 803	14 285 459
Tunga Invest II AS	0	0	3 230 864	0
TIC Eiendomsinvest AS	471 468 744	453 383 106	0	0
Otto Nielsens Veg 12 AS	0	0	21 523 345	0
<b>Sum</b>	<b>1 271 851 223</b>	<b>1 223 062 748</b>	<b>47 441 865</b>	<b>14 285 459</b>

Motpart	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Tungasletta 2 AS	20 910 685	0	0	0
Tungasletta 8 AS	17 923 997	0	0	0
Tungasletta 10 AS	13 019 819	0	0	7 049 864
Otto Nielsens Veg 12 AS	59 062 558	0	0	9 058 630
<b>Sum</b>	<b>110 917 059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 108 494</b>

Langsiktige fordringer og gjeld forfaller til betaling etter nærmere avtale og blir renteberegnet.

#### Note 8 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skattetrekksmidler	0	0	116 213	94 908

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	854 166	1,00	854 166
B-aksjer	17 432	1,00	17 432
<b>Sum</b>	<b>871 598</b>		<b>871 598</b>

Trondheim Areal Invest AS har 120 aksjonærer pr 31.12. Selskapets aksjer er inndelt i to aksjeklasser, A- og B-aksjer. Aksjeklassene har like stemmerettigheter.



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon forts.

##### Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Union Real Estate Fund III Holding	190 036	0	190 036	21,8 %
Lerka Eiendom AS	103 024	13 074	116 098	13,3 %
Stokke Industri Eiendom AS	80 000	0	80 000	9,2 %
Spleismark Næring AS	55 414	0	55 414	6,4 %
Trollborg Invest AS (styremedlem)	38 698	0	38 698	4,4 %
Brus AS	25 200	0	25 200	2,9 %
Auticon Holding AS	20 000	0	20 000	2,3 %
Aakvik Holding AS	17 432	0	17 432	2,0 %
Møller Eiendom Norge AS	17 432	0	17 432	2,0 %
Redback AS	16 144	0	16 144	1,9 %
LJM AS	15 375	0	15 375	1,8 %
Løren Holding AS	15 225	0	15 225	1,7 %
TH Ove Rammsgate II AS	14 000	0	14 000	1,6 %
AS Anderssen Bygg Invest	10 000	0	10 000	1,1 %
Auctus Holding AS	9 375	0	9 375	1,1 %
Provins Eiendom AS	8 716	0	8 716	1,0 %
Wenaas EFTF AS	8 716	0	8 716	1,0 %
Annelene Invest AS	8 600	0	8 600	1,0 %
<b>Sum</b>	<b>653 387</b>	<b>13 074</b>	<b>666 461</b>	<b>76,5 %</b>
Øvrige (eierandel < 1%)	200 779	4 358	205 137	23,5 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>854 166</b>	<b>17 432</b>	<b>871 598</b>	<b>100,0 %</b>

#### Note 10 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pantstillelser	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2022	2022
Gjeld sikret ved pant	1 416 200 000	1 445 400 000	1 589 900 000	1 622 700 000

##### Sikkerhet;

Som sikkerhet for gjelden er det stillet første prioritets pant pålydende NOK 2 000 000 000 i aksjene i alle datterselskap, interne fordringer samt underliggende eiendommer.

Trondheim Areal Invest AS har i mars 2024 innfridd og refinansiert lånet i Trondheim Areal Invest AS og Tunga Invest II AS, pålydende NOK 1 581 700 000. Lånet forfaller 31. mars 2026.



## Trondheim Areal Invest AS

### Noter 2023

#### Note 11 Finansiell markedsrisiko

##### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.



## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page  
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

### Lars Even Moe

a195106a-4e1f-4e07-a21d-1a87cfba170b - 2024-04-23 18:02:34 UTC +03:00  
BankID - a4162fe5-d4e7-42f8-abdb-413668379093 - NO

### Geir Oddvar Løseth

93e2129d-44b9-4be4-84b5-fc00f97b2f2f - 2024-04-23 18:09:18 UTC +03:00  
BankID - 4c1c5b0c-87f8-4912-8b1b-be03b45b82d1 - NO

### Tore Thorstensen

49da9b3e-930e-4fda-a280-84139d08bc75 - 2024-04-23 18:27:09 UTC +03:00  
BankID - f93d67b2-6efb-484e-a029-e44f30d2aa16 - NO

### Lars Robert Kristiansen

0ceabc70-6e7d-4e5e-bcf3-fd921b992c82 - 2024-04-23 19:06:52 UTC +03:00  
BankID - be9e0770-f086-4fc0-8e18-817dcb9de66 - NO

### Finn Erik Røed

5193ee1d-2cd5-4997-ae16-f1498a1ab50d - 2024-04-24 09:38:53 UTC +03:00  
BankID - 7fd6a6e2-5b14-4712-9c02-7790baa62d91 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/4f025b92-6d47-429b-b6ce-8ff042b2c332>

visma sign  
www.vismasign.com