



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 814 628 612  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Skule Elvevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

### 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, 18.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		39 690 321	103 023 375
Annen driftsinntekt		55 999	
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 746 320</b>	<b>103 023 375</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		34 519 704	92 861 592
Lønnskostnad	1	2 543 447	3 090 129
Annen driftskostnad	1	597 128	996 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 660 279</b>	<b>96 947 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 086 041</b>	<b>6 075 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 014	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 014</b>	<b>43</b>
Annen rentekostnad		402 736	258 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>402 736</b>	<b>258 420</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-385 722</b>	<b>-258 377</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 700 320</b>	<b>5 817 129</b>
Skattekostnad på resultat	2	374 071	1 280 324
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 326 249	4 536 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</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	2	49 381	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 381</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3	58 123 237	40 972 743
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 123 237</b>	<b>40 972 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 172 618</b>	<b>40 972 743</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	4	7 471 720	149 407 189
Varelager		47 100 000	
<b>Sum varer</b>		<b>54 571 720</b>	<b>149 407 189</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 174 056	1 529 547
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 174 056</b>	<b>1 529 547</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	193 379	121 030
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>193 379</b>	<b>121 030</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 939 154</b>	<b>151 057 766</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 111 772</b>	<b>192 030 509</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	6	231 958	231 958
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	7	19 352 299	20 384 095
Annen innskutt egenkapital	7		9 253 389
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 584 257</b>	<b>29 869 442</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		4 536 805
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>4 536 805</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 584 257</b>	<b>34 406 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		4 131 180
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>4 131 180</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	11 186 931	11 186 931
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 186 931</b>	<b>11 186 931</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 186 931</b>	<b>15 318 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		37 400 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner			121 486 287
Leverandørgjeld		723 987	1 481 960
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		193 553	290 374
Kortsiktig konserngjeld	3	30 362 930	18 793 119
Annen kortsiktig gjeld		15 660 114	254 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 340 584</b>	<b>142 306 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 527 515</b>	<b>157 624 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 111 772</b>	<b>192 030 509</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638293

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 814 628 612  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Skule Elvevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 814 628 612  
EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		39 690 321	103 023 375
Annen driftsinntekt		55 999	
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 746 320</b>	<b>103 023 375</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		34 519 704	92 861 592
Lønnskostnad	1	2 543 447	3 090 129
Annen driftskostnad	1	597 128	996 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 660 279</b>	<b>96 947 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 086 041</b>	<b>6 075 505</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		17 014	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 014</b>	<b>43</b>
Annen rentekostnad		402 736	258 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>402 736</b>	<b>258 420</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-385 722</b>	<b>-258 377</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	374 071	1 280 324
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 326 249	4 536 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>



Organisasjonsnr: 814 628 612  
EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 49 381  
Sum immaterielle eiendeler 49 381

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 3 58 123 237 40 972 743  
Sum finansielle  
anleggsmidler 58 123 237 40 972 743  
Sum anleggsmidler 58 172 618 40 972 743

#### Omløpsmidler

##### Varer

Prosjekter under utførelse 4 7 471 720 149 407 189  
Varelager 47 100 000  
Sum varer 54 571 720 149 407 189

##### Fordringer

Kundefordringer 2 174 056 1 529 547  
Konsernfordringer 3  
Sum fordringer 2 174 056 1 529 547

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 5 193 379 121 030  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 193 379 121 030

Sum omløpsmidler 56 939 154 151 057 766

SUM EIENDELER 115 111 772 192 030 509

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 231 958 231 958  
Beholdning av egne aksjer 6  
Overkurs 7 19 352 299 20 384 095  
Annen innskutt egenkapital 7 9 253 389  
Sum innskutt egenkapital 19 584 257 29 869 442

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7		4 536 805
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>4 536 805</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 584 257</b>	<b>34 406 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		4 131 180
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>4 131 180</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	11 186 931	11 186 931
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 186 931</b>	<b>11 186 931</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 186 931</b>	<b>15 318 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		37 400 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner			121 486 287
Leverandørgjeld		723 987	1 481 960
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		193 553	290 374
Kortsiktig konserngjeld	3	30 362 930	18 793 119
Annen kortsiktig gjeld		15 660 114	254 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 340 584</b>	<b>142 306 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 527 515</b>	<b>157 624 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 111 772</b>	<b>192 030 509</b>



Organisasjonsnr: 814 628 612  
EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

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

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

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



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Trondheim AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen Trondheim AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: PWZJ7-ILZML-GCCYG-XCKYS-16P2L-6PLU78



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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 5. juni 2024

KPMG AS

Trond Larssen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: PW2J7-ILZML-GCCXG-XCKYS-16P2L-6PLU78



# 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."

## Larsen, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-05 14:36:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PW2J7-ILZML-GCCXG-XCKYS-f6P2L-6PU78

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.

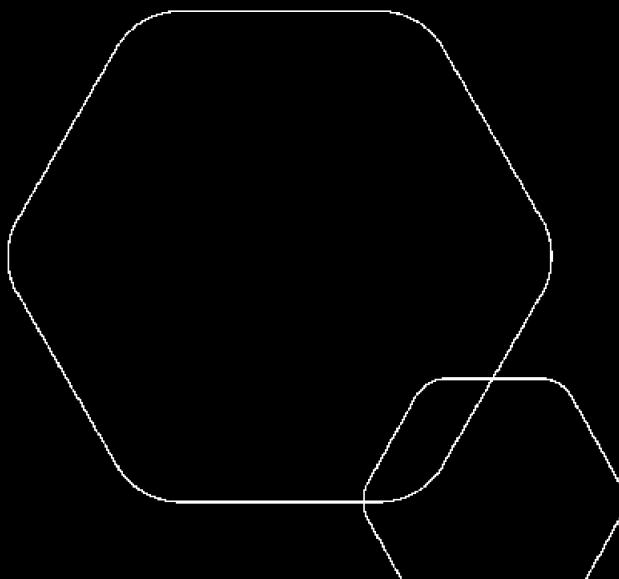
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023

## Eiendomsgruppen Trondheim AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 814 628 612

Penneo document key: OYBBB-VMK12-SAZNK-ZAQJF-KJ3J1-8TJ5L



## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOM SGRUPPEN TRONDHEIM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		39 690 321	103 023 375
Annen driftsinntekt		55 999	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>39 746 320</b>	<b>103 023 375</b>
Varekostnad		34 519 704	92 861 592
Lønnskostnad	1	2 543 447	3 090 129
Annen driftskostnad	1	597 128	996 148
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>37 660 279</b>	<b>96 947 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 086 041</b>	<b>6 075 505</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		17 014	43
Annen rentekostnad		402 736	258 420
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-385 722</b>	<b>-258 377</b>
Resultat før skattekostnad		1 700 320	5 817 129
Skattekostnad på resultat	2	374 071	1 280 324
<b>Resultat</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 326 249	4 536 805
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 326 249</b>	<b>4 536 805</b>

Penneo document key: OYBBB-VMK12-SAZNK-ZAQIJ-KJ3JI-8TV5L



### BALANSE

#### EIENDOM SGRUPPEN TRONDHEIM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	2	49 381	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 381</b>	<b>0</b>
Lån til foretak i samme konsern	3	58 123 237	40 972 743
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 123 237</b>	<b>40 972 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 172 618</b>	<b>40 972 743</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter under utførelse	4	7 471 720	149 407 189
Varelager		47 100 000	0
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 174 056	1 529 547
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 174 056</b>	<b>1 529 547</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	193 379	121 030
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 939 154</b>	<b>151 057 766</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>115 111 772</b>	<b>192 030 509</b>

Penneo document key: OYBBB-VMK12-SAZNK-ZAQJF-KJ3J1-8TV5L



## BALANSE

### EIENDOM SGRUPPEN TRONDHEIM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	231 958	231 958
Overkurs	7	19 352 299	20 384 095
Annen innskutt egenkapital	7	0	9 253 389
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 584 257</b>	<b>29 869 442</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	0	4 536 805
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>4 536 805</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 584 257</b>	<b>34 406 247</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	2	0	4 131 180
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	11 186 931	11 186 931
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 186 931</b>	<b>11 186 931</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Serifikatlån		37 400 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	121 486 287
Leverandørgjeld		723 987	1 481 960
Skyldig offentlige avgifter		193 553	290 374
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	30 362 930	18 793 119
Annen kortsiktig gjeld		15 660 114	254 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 340 584</b>	<b>142 306 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 527 515</b>	<b>157 624 262</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>115 111 772</b>	<b>192 030 509</b>

Styret i Eiendomsgruppen Trondheim AS

Skule Elvevold  
styremedlem

Ted Erik Larsen  
styreleder

John-Arild Angelsen  
styremedlem

Stian Arnesen  
daglig leder

EIENDOM SGRUPPEN TRONDHEIM AS

SIDE 4

Penneo document key: OYBBB-VMK12-SAZNK-ZAQJH-KJBJ-8TV5L



## Regnskapsprinsipper

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

### a) Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

### b) Anleggsmidler/ Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varige eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varlige driftsmidler balanseføres og avskrives over økonomisk levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### c) Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### d) Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes fortløpende.

### e) 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 individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### f) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

## Morselskap konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Eiendomsgruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.



## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	1 886 787	2 377 694
Arbeidsgiveravgift	383 062	380 359
Pensjonskostnader	148 063	213 146
Andre ytelser	125 534	118 929
<b>Sum</b>	<b>2 543 447</b>	<b>3 090 129</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styre</b>
Lønn	1 376 053	
Annen godtgjørelse	100 110	

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

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 56 288 ekskl. mva  
Herav utgjør honorar for andre tjenester kr 51 835 ekskl. mva



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 554 632	0
Endring i utsatt skatt	-4 180 561	1 280 324
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>374 071</b>	<b>1 280 324</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 700 320	5 817 129
Permanente forskjeller	0	2 525
Endring i midlertidige forskjeller	26 736 062	-13 553 164
Avgitt konsernbidrag	-20 702 871	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 733 510	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>-7 733 510</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 554 632	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 554 632	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-32 900	-41 125	-8 225
Varebeholdning	13 808 439	26 552 726	12 744 287
Avsetninger mv	-14 000 000	0	14 000 000
<b>Sum</b>	<b>-224 461</b>	<b>26 511 601</b>	<b>26 736 062</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 733 510	-7 733 510
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-224 461</b>	<b>18 778 091</b>	<b>19 002 552</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-49 381</b>	<b>4 131 180</b>	<b>4 180 562</b>

Penneo document key: OYBBB-VMK12-SAZNK-ZAQIJ-KJ3JI-8TV5L



## Note 3 Konsernfordringer og gjeld

	2023	2022
Fordring på Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	0	0
Fordring på Eiendomsgruppen AS	53 408 881	36 764 353
Fordring på B & E Invest AS	3 576 504	3 135 781
Fordring på Eiendomsgruppen Oslo AS	0	0
Fordring på Eiendomsgruppen Vest AS	1 119 932	1 054 688
Fordring på Eiendomsgruppen Utvikling Trondheim AS	17 920	17 920
<b>Konsernfordringer i balansen</b>	<b>58 123 237</b>	<b>40 972 743</b>

	2023	2022
Gjeld til Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	15 332 520	0
Skyldig konsernbidrag til EG Vest, EG Utvikling og EG Utvikling Trondheim.	6 885 395	0
Trekk på konsernkonto	9 660 059	18 793 119
Gjeld til Eiendomsgruppen Oslo AS	9 671 887	0
<b>Konserngjeld i balansen</b>	<b>41 549 861</b>	<b>18 793 119</b>

## Note 4 Prosjekter under utførelse

	2023	2022
Prosjekter under utførelse brutto	7 471 720	149 407 189
Ferdigstilte, ikke solgte	47 100 000	0
Forskuddsfakturert	0	0
<b>Netto</b>	<b>54 571 720</b>	<b>149 407 189</b>

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

## Note 5 Bankinnskudd

Av bankinnskudd er kr 77 305 bundne skattetrekksmidler.



## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSGRUPPEN TRONDHEIM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	231 958	1,0	231 958
<b>Sum</b>	<b>231 958</b>		<b>231 958</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
EIENDOMSGRUPPEN AS	231 958	100,0	100,0

Selskapet inngår i konsernet Eiendomsgruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved morselskapets kontor i Tromsø.

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	231 958	20 384 095	9 253 389	4 536 805	34 406 247
Årets resultat				1 326 249	1 326 249
Avgitt konsernbidrag				-16 148 239	-16 148 239
	<b>231 958</b>	<b>20 384 095</b>	<b>9 253 389</b>	<b>-10 285 185</b>	<b>19 584 257</b>

## Note 8 Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for denne forutsetningen ligger en forventning om en gradvis bedring i markedet og etterspørsel etter leiligheter i 2024 og fremover som vil styrke både selskapets og konsernets finansielle stilling. Konsernet står overfor en krevende likviditetssituasjon. Styret i morselskapet har iverksatt en rekke tiltak for å sikre likviditet og fortsatt drift for konsernet. Dersom styret og ledelsen ikke lykkes med flere av tiltakene vil det være usikkerhet knyttet til konsernets mulighet til fortsatt drift. Det vises i denne sammenheng til årsberetning for konsernspiss B & E Invest AS for nærmere vurderinger under avsnittet «Fortsatt drift» og «Styrets vurdering av fremtidig utvikling», samt omtale i årsregnskap for B & E Invest AS i note 14 «Fortsatt drift».

## Note 13 Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier

Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier på vegne av konsernselskaper var per 31. desember 2023 kroner 14 000 000. Oppgitt beløp er formelt avtalt garantibeløp og vil dermed kunne avvike mot gjenværende forpliktelse.



## 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."

### Larsen, Ted Erik

Styreleder

På vegne av: Eiendomsgruppen Trondheim AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-472315

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-30 13:06:02 UTC



### Elvevold, Skule

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Trondheim AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-492984

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-30 13:10:44 UTC



### Angelsen, John-Arild

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Trondheim AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1337501

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-30 14:04:27 UTC



### Arnesen, Stian

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsgruppen Trondheim AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-218229

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-31 10:55:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OYBBB-VMK12-SAZNK-ZAQJF-KJ3JT-8TVSL

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>