



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 814 588 432  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Klostergata 90  
7030 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: May Heltrø Monsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Salgsinntekt                                  | 1    | 11 545             | 258 970            |
| Annen driftsinntekt                           | 1    | 47 189 775         | 39 869 591         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>47 201 320</b>  | <b>40 128 561</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Lønnskostnad                                  | 2    | 4 417 499          | 2 599 643          |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 21 741 275         | 23 083 178         |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 13 963 697         | 10 806 571         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>40 122 472</b>  | <b>36 489 392</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>7 078 848</b>   | <b>3 639 169</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap        |      |                    | 5 000 000          |
| Annen renteinntekt                            |      | 338 591            | 27 758             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>338 591</b>     | <b>5 027 758</b>   |
| Annen rentekostnad                            |      | 20 687 928         | 19 516 232         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>20 687 928</b>  | <b>19 516 232</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-20 349 337</b> | <b>-14 488 475</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-13 270 489</b> | <b>-10 849 306</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 4,5  | -2 914 008         | -3 486 847         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Udekket tap                                   | 6    | -10 356 481        | -7 362 459         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 4    | 21 697 554         | 18 783 546         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>21 697 554</b>  | <b>18 783 546</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 3,7  | 505 343 060        | 529 811 797        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.      | 3    | 12 395 491         | 14 301 995         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>517 738 552</b> | <b>544 113 792</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 8    | 27 700 000         | 27 700 000         |
| Andre langsiktige fordringer                   |      | 417 632            | 417 632            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>28 117 632</b>  | <b>28 117 632</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>567 553 738</b> | <b>591 014 970</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 3 007 785          | 1 092 735          |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 695 758            | 535 741            |
| Konsernfordringer                              |      |                    | 5 000 000          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 703 543</b>   | <b>6 628 477</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 9    | 19 770 241         | 13 256 941         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>19 770 241</b>  | <b>13 256 941</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>23 473 784</b>  | <b>19 885 418</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>591 027 522</b> | <b>610 900 388</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Selskapskapital                          | 10   | 64 435 500         | 64 435 500         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>64 435 500</b>  | <b>64 435 500</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              | 6    | 25 019 123         | 14 662 643         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-25 019 123</b> | <b>-14 662 643</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>39 416 377</b>  | <b>49 772 857</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Pensjonsforpliktelser                    |      | 30 891             | 577 488            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>30 891</b>      | <b>577 488</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 7    | 547 066 160        | 557 227 780        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>547 066 160</b> | <b>557 227 780</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>547 097 051</b> | <b>557 805 268</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 486 549          | 1 001 479          |
| Skyldig offentlige avgifter              | 9    | 1 286 444          | 1 392 130          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 1 741 100          | 928 653            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>4 514 094</b>   | <b>3 322 263</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>551 611 145</b> | <b>561 127 531</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>591 027 522</b> | <b>610 900 388</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589594

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 814 588 432  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kloostergata 90  
7030 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: May Heltrø Monsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2023

---

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: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Salgsinntekt                                  | 1    | 11 545             | 258 970            |
| Annen driftsinntekt                           | 1    | 47 189 775         | 39 869 591         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>47 201 320</b>  | <b>40 128 561</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Lønnskostnad                                  | 2    | 4 417 499          | 2 599 643          |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 21 741 275         | 23 083 178         |
| Annen driftskostnad                           | 2    | 13 963 697         | 10 806 571         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>40 122 472</b>  | <b>36 489 392</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>7 078 848</b>   | <b>3 639 169</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Inntekt på investering i datterselskap        |      |                    | 5 000 000          |
| Annen renteinntekt                            |      | 338 591            | 27 758             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>338 591</b>     | <b>5 027 758</b>   |
| Annen rentekostnad                            |      | 20 687 928         | 19 516 232         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>20 687 928</b>  | <b>19 516 232</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-20 349 337</b> | <b>-14 488 475</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                    |                    |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 4,5  | -2 914 008         | -3 486 847         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Udekket tap                                   | 6    | -10 356 481        | -7 362 459         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-10 356 481</b> | <b>-7 362 459</b>  |



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel               | 4 | 21 697 554        | 18 783 546        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   | <b>21 697 554</b> | <b>18 783 546</b> |

##### Varige driftsmidler

|   |     |                    |                    |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 3,7 | 505 343 060        | 529 811 797        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 3   | 12 395 491         | 14 301 995         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |     | <b>517 738 552</b> | <b>544 113 792</b> |

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |   |                   |                   |
|--------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Investering i datterselskap          | 8 | 27 700 000        | 27 700 000        |
| Andre langsiktige fordringer         |   | 417 632           | 417 632           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |   | <b>28 117 632</b> | <b>28 117 632</b> |

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>567 553 738</b> | <b>591 014 970</b> |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                              |  |                  |                  |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kundefordringer              |  | 3 007 785        | 1 092 735        |
| Andre kortsiktige fordringer |  | 695 758          | 535 741          |
| Konsernfordringer            |  |                  | 5 000 000        |
| <b>Sum fordringer</b>        |  | <b>3 703 543</b> | <b>6 628 477</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 9 | 19 770 241        | 13 256 941        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |   | <b>19 770 241</b> | <b>13 256 941</b> |

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>23 473 784</b> | <b>19 885 418</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>591 027 522</b> | <b>610 900 388</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Selskapskapital                          | 10 | 64 435 500         | 64 435 500         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |    | <b>64 435 500</b>  | <b>64 435 500</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |    |                    |                    |
| Udekket tap                              | 6  | 25 019 123         | 14 662 643         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |    | <b>-25 019 123</b> | <b>-14 662 643</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |    | <b>39 416 377</b>  | <b>49 772 857</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |    |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |    |                    |                    |
| Pensjonsforpliktelser                    |    | 30 891             | 577 488            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |    | <b>30 891</b>      | <b>577 488</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |    |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 7  | 547 066 160        | 557 227 780        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |    | <b>547 066 160</b> | <b>557 227 780</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |    | <b>547 097 051</b> | <b>557 805 268</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |    | 1 486 549          | 1 001 479          |
| Skyldig offentlige avgifter              | 9  | 1 286 444          | 1 392 130          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |    | 1 741 100          | 928 653            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |    | <b>4 514 094</b>   | <b>3 322 263</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |    | <b>551 611 145</b> | <b>561 127 531</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |    | <b>591 027 522</b> | <b>610 900 388</b> |



Organisasjonsnr: 814 588 432  
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
5.00

| <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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Til generalforsamlingen i Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Spektrum Eiendom AS som viser et underskudd på kr 10 356 481. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### 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 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.

Sluppenveien 2  
7037 Trondheim

Telefon: 73 84 45 00

Epost: [post@revkomp.no](mailto:post@revkomp.no)  
web: [www.revkomp.no](http://www.revkomp.no)

Foretaksregisteret:  
NO 984 845 499 MVA



## *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>

Trondheim, 26. mai 2023  
**Revisjonskompaniet Midt-Norge AS**

Ove Fjørtoft  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

#### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Fordringer

Kundefordringer 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### 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.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

### Note 1 - Salgsinntekt

Spesifikasjon av salg fordelt på virksomhetsområder

I år

I fjor

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Noter 2022

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekt Trondheim Kommune       | 30 668 528        | 30 334 848        |
| Leieinntekter Trondheim Spektrum AS | 14 140 574        | 7 150 772         |
| Øvrige inntekter                    | 2 392 218         | 2 642 941         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>47 201 320</b> | <b>40 128 561</b> |

### Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet hadde 10ansatte pr 31.12.2022

| Spesifikasjon av lønnskostnader | I år             | I fjor           |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn                            | 3 832 536        | 2 291 960        |
| Arbeidsgiveravgift              | 603 115          | 354 249          |
| Pensjonskostnader               | 396 191          | 170 325          |
| Andre lønnsrelaterte ytelser    | -414 343         | -216 891         |
| <b>Totalt</b>                   | <b>4 417 499</b> | <b>2 599 643</b> |

### Ytelser til ledende personer og revisor

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Daglig leder                     | 1 041 094 |
| Styremedlemmer                   | 195 300   |
| Konsulenthonorar styreleder      | 0         |
| Revisjonshonorar, som består av: |           |
| Revisjon                         | 45 000    |
| Samlet honorar til revisor       | 45 000    |

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.

Selskaper er tilknyttet AFP- ordning, og de tidligere ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 65 år. Noen av de tidligere ansatte har hatt ytelsesbasert tjenstepensjon. Denne er aktuarberegnet og innarbeidet i regnskapet. Aktive ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning.

### Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

|                            | Tomter, bygninger<br>og annen fast<br>eiendom | Driftsløsøre,<br>inventar, verktøy,<br>kontorm. | Sum         |
|----------------------------|---|---|-------------|
| Anskaffelseskost pr. 1/1   | 641 279 415                                   | 22 213 018                                      | 663 492 433 |
| + Tilgang                  | 2 157 358                                     | 392 427   | 2 549 785   |
| - Avgang                   | 8 210 000                                     | 0   | 8 210 000   |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 635 226 773                                   | 22 605 445                                      | 657 832 218 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1     | 111 467 618                                   | 7 911 022                                       | 119 378 640 |
| + Ordinære avskrivninger   | 19 442 345                                    | 2 298 930                                       | 21 741 275  |
| + Avskr. på oppskrivning   | 0   | 0   | 0           |

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

**Noter 2022**

|                            |             |            |             |
|----------------------------|-------------|------------|-------------|
| - Tilbakeført avskrivning  | 1 026 250   | 0          | 1 026 250   |
| + Ekstraord nedskrivninger | 0           | 0          | 0           |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12  | 129 883 713 | 10 209 952 | 140 093 665 |
| Balanseført verdi pr 31/12 | 505 343 060 | 12 395 492 | 517 738 553 |
| Procentsats for ord.avskr  | 2-10        | 5-33       |             |

**Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat**

**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill             | 10 064 622         | 8 500 428          |
| + Utestående fordringer                   | 0                  | -1                 |
| + Pensjonspremie/- forpliktelse           | -30 891            | -577 488           |
| - Skattem. fremf. underskudd som utlignes | 108 658 979        | 93 302 699         |
| <b>= Grunnlag utsatt skatt</b>            | <b>-98 625 249</b> | <b>-85 379 760</b> |
| <b>Utsatt skatt</b>                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Negativt grunnlag utsatt skatt            | 98 625 249         | 85 379 760         |
| <b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>     | <b>98 625 249</b>  | <b>85 379 760</b>  |
| <b>Utsatt skattefordel</b>                | <b>21 697 554</b>  | <b>18 783 547</b>  |
| Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel | 0                  | 5                  |
| <b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>   | <b>0</b>           | <b>1</b>           |
| <b>Bokført utsatt skattefordel</b>        | <b>21 697 554</b>  | <b>18 783 546</b>  |

**Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat**

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel | -2 914 008        | -3 486 847        |
| <b>Samlede ordinære skattekostnader</b>       | <b>-2 914 008</b> | <b>-3 486 847</b> |

**Note 6 - Annen egenkapital**

|                     | Aksjekapital /<br>selskapskapital | Overkurs | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|----------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1.             | 64 435 500                        | 0        | -14 662 643          | 49 772 857         |
| -Til årets resultat |                                   |          | -10 356 481          | -10 356 481        |
| <b>Pr 31.12.</b>    | <b>64 435 500</b>                 | <b>0</b> | <b>-25 019 123</b>   | <b>39 416 377</b>  |



Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 7 - Øvrig langsiktig gjeld

| Pantsettelsler              | I år        | I fjor      |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Gjeld sikret med pant       | 547 066 160 | 557 227 780 |
| <b>Pantsatte eiendeler:</b> |             |             |
| Bygg, Trondheim Spektrum    | 505 343 060 | 529 811 797 |

Trondheim Spektrum Eiendom AS har følgende lån:  
Hovedlån, kr 510 millioner.  
Avdragsfritt i 5 år fra 2020, senere mulighet for forhandling om videre nedbetaling.  
Mellomfinansiering byggeprosjektet, kr 14,4 millioner. Løpende avdragsfrihet.  
Nedbetaling via tippemidler innvilget for byggeprosjektet.  
Lånet antas nedbetalt innen 5 år.

Estimerer totalt lån til forfall senere enn 5 år; ca 515 millioner.

### Note 8 - Investeringer i foretak i samme konsern

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har- med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

| Datterselskap:                      | Eierandel % | Stemmerett % | Årsresultat      | Balansført EK 31.12. |
|-------------------------------------|-------------|--------------|------------------|----------------------|
| Trondheim Spektrum AS               | 100%        | 100%         | -484 627         | 23 445 498           |
| <b>Konsernfordringer og -gjeld:</b> |             |              |                  |                      |
| <b>Gruppe i balansen:</b>           |             |              | <b>Pr 31.12.</b> | <b>Pr 01.01.</b>     |
| Kortsiktige fordringer              |             |              | 0                | 5 000 000            |

### Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Noter 2022

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 179 681 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 68 543.

### Note 10 - Selskapskapital

Selskapet har 128 871 aksjer pålydende kr 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 64 435 500.

| Navn              | Foretaksnr  | Antall  | Eierandel |
|-------------------|-------------|---------|-----------|
| Trondheim Kommune | 942 110 464 | 128 852 | 100 %     |



Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Resultatregnskap

|  | Note | 2022                | 2021                |
|--|------|---------------------|---------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b> |      |                     |                     |
| <b>Driftsinntekter</b>                   |      |                     |                     |
| Salgsinntekt                             | 1    | 11 545              | 258 970             |
| Annen driftsinntekt                      | 1    | 47 189 775          | 39 869 591          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>               |      | <b>47 201 320</b>   | <b>40 128 561</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                   |      |                     |                     |
| Lønnskostnad                             | 2    | 4 417 499           | 2 599 643           |
| Avskrivning på varige driftsmidler       | 3    | 21 741 275          | 23 083 178          |
| Annen driftskostnad                      | 2    | 13 963 697          | 10 806 571          |
| <b>Sum driftskostnader</b>               |      | <b>40 122 472</b>   | <b>36 489 392</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    |      | <b>7 078 848</b>    | <b>3 639 169</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b> |      |                     |                     |
| <b>Finansinntekter</b>                   |      |                     |                     |
| Inntekt på investering i datterselskap   |      | 0                   | 5 000 000           |
| Annen renteinntekt                       |      | 338 591             | 27 758              |
| <b>Sum finansinntekter</b>               |      | <b>338 591</b>      | <b>5 027 758</b>    |
| <b>Finanskostnader</b>                   |      |                     |                     |
| Annen rentekostnad                       |      | 20 687 928          | 19 516 232          |
| <b>Sum finanskostnader</b>               |      | <b>20 687 928</b>   | <b>19 516 232</b>   |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>                |      | <b>(20 349 337)</b> | <b>(14 488 475)</b> |
| <b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>   |      | <b>(13 270 489)</b> | <b>(10 849 306)</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat       | 4,5  | (2 914 008)         | (3 486 847)         |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b>                 |      | <b>(10 356 481)</b> | <b>(7 362 459)</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                       |      | <b>(10 356 481)</b> | <b>(7 362 459)</b>  |
| <b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>           |      |                     |                     |
| Fremføring av udekket tap                | 6    | (10 356 481)        | (7 362 459)         |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b>               |      | <b>(10 356 481)</b> | <b>(7 362 459)</b>  |



## Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

|   | Note | 31.12.2022          | 31.12.2021          |
|---|------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                     |                     |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                     |                     |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>             |      |                     |                     |
| Utsatt skattefordel                       | 4    | 21 697 554          | 18 783 546          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>         |      | <b>21 697 554</b>   | <b>18 783 546</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |      |                     |                     |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom   | 3,7  | 505 343 060         | 529 811 797         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 3    | 12 395 491          | 14 301 995          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |      | <b>517 738 552</b>  | <b>544 113 792</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>          |      |                     |                     |
| Investeringer i datterselskap             | 8    | 27 700 000          | 27 700 000          |
| Andre langsiktige fordringer              |      | 417 632             | 417 632             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |      | <b>28 117 632</b>   | <b>28 117 632</b>   |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>567 553 738</b>  | <b>591 014 970</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                     |                     |
| <b>Fordringer</b>                         |      |                     |                     |
| Kundefordringer                           |      | 3 007 785           | 1 092 735           |
| Fordringer på konsernselskap              |      | 0                   | 5 000 000           |
| Andre kortsiktige fordringer              |      | 695 758             | 535 741             |
| <b>Sum fordringer</b>                     |      | <b>3 703 543</b>    | <b>6 628 477</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              | 9    | 19 770 241          | 13 256 941          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>23 473 784</b>   | <b>19 885 418</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>591 027 522</b>  | <b>610 900 388</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                     |                     |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                     |                     |
| <b>Innskutt egenkapital</b>               |      |                     |                     |
| Selskapskapital                           | 10   | 64 435 500          | 64 435 500          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>           |      | <b>64 435 500</b>   | <b>64 435 500</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>               |      |                     |                     |
| Udekket tap                               | 6    | (25 019 123)        | (14 662 643)        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>           |      | <b>(25 019 123)</b> | <b>(14 662 643)</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>39 416 377</b>   | <b>49 772 857</b>   |
| <b>GJELD</b>                              |      |                     |                     |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                     |                     |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>        |      |                     |                     |
| Pensjonsforpliktelser                     |      | 30 891              | 577 488             |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>    |      | <b>30 891</b>       | <b>577 488</b>      |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>             |      |                     |                     |
| Øvrig langsiktig gjeld                    | 7    | 547 066 160         | 557 227 780         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>         |      | <b>547 066 160</b>  | <b>557 227 780</b>  |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>547 097 051</b>  | <b>557 805 268</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                     |                     |
| Leverandørgjeld                           |      | 1 486 549           | 1 001 479           |
| Skyldig offentlige avgifter               | 9    | 1 286 444           | 1 392 130           |
| Annen kortsiktig gjeld                    |      | 1 741 100           | 928 653             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>4 514 094</b>    | <b>3 322 263</b>    |
| <b>SUM GJELD</b>                          |      | <b>551 611 145</b>  | <b>561 127 531</b>  |

Årsregnskap for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

|                                 | Note | 31.12.2022         | 31.12.2021         |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>591 027 522</b> | <b>610 900 388</b> |

Trondheim 03.05.2023

.....  
Bente Haugrønning  
Styreleder

.....  
Terje Strickert Samdal  
Styremedlem

.....  
Arvid Eriksen Skjervik  
Styremedlem

.....  
Terje Stewart Marriott  
Daglig leder



**Årsregnskap 2022  
for  
Trondheim Spektrum Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 814588432**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Godkjent regnskapsselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 922364184