



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: May Heltrø Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	32 494 733	28 073 390
Annen driftsinntekt	1	4 717 075	4 596 767
Sum inntekter		37 211 807	32 670 158
Kostnader			
Varekostnad		1 840	1 024 088
Lønnskostnad	2	1 137 303	10 008 737
Avskrivning på varige driftsmidler	3	22 918 819	14 159 264
Annen driftskostnad	2	10 884 244	15 670 052
Sum kostnader		34 942 206	40 862 141
Driftsresultat		2 269 601	-8 191 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 927	181 463
Sum finansinntekter		118 927	181 463
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler			95
Annen rentekostnad		19 861 617	931 260
Sum finanskostnader		19 861 617	931 355
Netto finans		-19 742 690	-749 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 473 089	-8 941 875
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	-3 844 079	-1 965 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 629 010	-6 976 251
Årsresultat		-13 629 010	-6 976 251
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 629 010	-6 976 251
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 300 184	
Overføringer annen egenkapital	6	-6 328 826	-6 976 251



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-13 629 010	-6 976 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	15 296 699	11 452 620
Sum immaterielle eiendeler		15 296 699	11 452 620
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	557 565 336	563 474 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	8 819 551	8 106 129
Sum varige driftsmidler		566 384 887	571 580 939
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
Sum finansielle anleggsmidler		28 117 632	28 117 632
Sum anleggsmidler		609 799 218	611 151 191
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 587 657	2 317 291
Andre kortsiktige fordringer		394 026	37 880 390
Sum fordringer		1 981 683	40 197 681
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	14 943 106	11 765 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 943 106	11 765 859
Sum omløpsmidler		16 924 789	51 963 540
SUM EIENDELER		626 724 007	663 114 731

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	64 435 500	64 435 500
Beholdning av egne aksjer	10		-4 610
Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 430 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		6 333 436
Udekket tap	6	7 300 184	
Sum opptjent egenkapital		-7 300 184	6 333 436
Sum egenkapital		57 135 316	70 764 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		856 082	2 003 048
Sum avsetninger for forpliktelser		856 082	2 003 048
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	565 158 810	548 563 548
Sum annen langsiktig gjeld		565 158 810	558 563 548
Sum langsiktig gjeld		566 014 892	560 566 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 493 993	26 558 091
Skyldig offentlige avgifter	9	572 375	836 206
Kortsiktig konserngjeld	8		2 855 792
Annen kortsiktig gjeld		507 430	1 533 720
Sum kortsiktig gjeld		3 573 799	31 783 809
Sum gjeld		569 588 691	592 350 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 724 007	663 114 731



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 523972

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: May Heltrø Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2021

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



Organisasjonsnr: 814 588 432
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	32 494 733	28 073 390
Annen driftsinntekt	1	4 717 075	4 596 767
Sum inntekter		37 211 807	32 670 158
Kostnader			
Varekostnad		1 840	1 024 088
Lønnskostnad	2	1 137 303	10 008 737
Avskrivning på varige driftsmidler	3	22 918 819	14 159 264
Annen driftskostnad	2	10 884 244	15 670 052
Sum kostnader		34 942 206	40 862 141
Driftsresultat		2 269 601	-8 191 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 927	181 463
Sum finansinntekter		118 927	181 463
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler			95
Annen rentekostnad		19 861 617	931 260
Sum finanskostnader		19 861 617	931 355
Netto finans		-19 742 690	-749 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 473 089	-8 941 875
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	-3 844 079	-1 965 624
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 629 010	-6 976 251
Årsresultat		-13 629 010	-6 976 251
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 629 010	-6 976 251
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-7 300 184	
Overføringer annen egenkapital	6	-6 328 826	-6 976 251
Sum overføringer og disponeringer		-13 629 010	-6 976 251



Organisasjonsnr: 814 588 432
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	15 296 699	11 452 620
Sum immaterielle eiendeler		15 296 699	11 452 620
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	557 565 336	563 474 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	8 819 551	8 106 129
Sum varige driftsmidler		566 384 887	571 580 939
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
Sum finansielle anleggsmidler		28 117 632	28 117 632
Sum anleggsmidler		609 799 218	611 151 191
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 587 657	2 317 291
Andre kortsiktige fordringer		394 026	37 880 390
Sum fordringer		1 981 683	40 197 681
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	14 943 106	11 765 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 943 106	11 765 859
Sum omløpsmidler		16 924 789	51 963 540
SUM EIENDELER		626 724 007	663 114 731
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	64 435 500	64 435 500



Beholdning av egne aksjer	10		-4 610
Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 430 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		6 333 436
Udekket tap	6	7 300 184	
Sum opptjent egenkapital		-7 300 184	6 333 436
Sum egenkapital		57 135 316	70 764 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		856 082	2 003 048
Sum avsetninger for forpliktelser		856 082	2 003 048
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	565 158 810	548 563 548
Sum annen langsiktig gjeld		565 158 810	558 563 548
Sum langsiktig gjeld		566 014 892	560 566 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 493 993	26 558 091
Skyldig offentlige avgifter	9	572 375	836 206
Kortsiktig konserngjeld	8		2 855 792
Annen kortsiktig gjeld		507 430	1 533 720
Sum kortsiktig gjeld		3 573 799	31 783 809
Sum gjeld		569 588 691	592 350 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 724 007	663 114 731



Organisasjonsnr: 814 588 432
TRONDHEIM SPEKTRUM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	128871.00	500.00	64435500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Trondheim Kommune	128871.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	128871.00	100.00%	

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	670831.00		

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei


Note


Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap


Tilknyttet selskap/datterselskap


<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Trondheim Spektrum AS	100.00%	100.00%	23615594.00	



 Legally signed by
Arne Oluf Øvereng
29.04.2021

 Legally signed by
Tene Strickert Samdal
29.04.2021

 Legally signed by
Bente Haugrønning
30.04.2021

 Legally signed by
Arvid Eriksen Skjervik
03.05.2021

Styrets årsberetning 2020 Trondheim Spektrum Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets formål er å eie og leie ut fast eiendom med dertil naturlig tilhørende virksomhet, samt eie aksjer i andre selskaper. Selskapet er uten eget økonomisk formål. Konsernet består i tillegg til Trondheim Spektrum Eiendom AS (TSE) av følgende datterselskap:

Trondheim Spektrum AS (TS) - (100 %)

Trondheim Catering AS (TC) - (100 % eid av Trondheim Spektrum AS)

Selskapets virksomhet er knyttet til idretts- og kulturanlegget Trondheim Spektrum og den tilhørende Tennishallen.

Det ble pr 01.12.19 gjennomført en virksomhetsoverdragelse der driftsorganisasjonen for kultur-, messe og idrettsarrangement ble skilt fra eiendomsdriften. Datterselskapet TS ble fra denne dato ansvarlig for gjennomføring av de ulike arrangementene i anlegget. Dette skjer gjennom ulike avtaler med morselskapet TSE eller med de respektive aktørene innen idrett, messer og kultur.

TSE har fra samme dato ansvaret for eiendomsdriften i et topp moderne anlegg som skal legge til rette for at TS og andre aktører lykkes med sine arrangement. Herunder også datterselskapet TC med en av byens største storkjøkken. Nye Trondheim Spektrum fikk midlertidig brukstillatelse i 2019. På grunn av Covid-19 har deler av de siste arbeidene blitt noe forsinket, men anlegget framstår for brukerne i dag i all hovedsak som ferdigstilt.

Pr i dag er Trondheim kommune største leietaker gjennom en direkte leieavtale med TSE. Denne avtalen utgjør pr 2020 ca 50 % av budsjettert omsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

På grunn av splitten i to selskap pr 01.12.19, og omfattende nybyggings- og ombyggingsaktiviteter de siste årene er det vanskelig å sammenligne 2020 med historiske tall. Denne situasjonen ble ytterligere forlenget med delvis nedstengning av anlegget på grunn av Covid-19 gjennom 2020. En situasjon som ser ut til å vedvare utover i 2021. Årsregnskapet for 2020 bærer preg av at anlegget ikke har hatt full ordinær drift siden medio mars.

Fremtidig utvikling

Bakgrunnen for nybygget er i tillegg til det daglige behovet for et modernisert idrettsanlegg for Trondheims befolkning, også å dekke Trondheim sitt behov for et stort og moderne anlegg for ulike kultur-, messe og idrettsarrangement.

Ulike analyser viser at regionen vil tiltrekke seg store arrangement med et slikt anlegg. Fram til begrensningene på grunn av Covid-19 slo inn, lå konsernet foran 10-årsplanen som lå til grunn for beslutningen om nybygging. Styret er derfor positiv til den langsiktige utviklingen når aktiviteten kommer i gang igjen når det blir lempninger i tiltakene omkring Covid-19.

Anlegget har siden åpningen vært vertskap for blant annet innledende runder i håndball-EM for herrer og Melodi Grand Prix. Trondheim Spektrum har også vært vertskap for større konserter med internasjonale artister som John Mayer, Volbeat, Dream Theater og Aha. I tillegg ble musikalen Grease satt opp med to forestillinger rett før Covid-19 medførte nedstenging av anlegget.

Side 1 av 3



Alle arrangement har vært gjennomført til gode kritikker både med tanke på bygget og gjennomføringen.

Selskapets risikoprofil

Finansiell risiko

Selskapet har gjennom en rentesikringsavtale/ renteswap sikret fast rente på store deler av låneporteføljen i 17 år fra 2020. Avtalen er inngått med bankforbindelsen Nordea. Det er innvilget 5 års avdragsfrihet på låneopptaket i forbindelse med byggeprosjektet.

Markedsrisiko

Selskapet har gjennom langsiktig samarbeidsavtale med eier Trondheim kommune en sikker omsetning for ca halvparten av aktivitetsnivået i hallen. Avtalen er i all hovedsak basert på breddeidrett.

Øvrig aktivitet skjer gjennom rene kommersielle avtaler med datterselskapene i konsernet der de som hovedregel betaler en omsetningsbasert husleie. For å lykkes med denne finansieringsplanen, er selskapet avhengig av en langsiktig vekst i omfanget av slike avtaler. Dette med bakgrunn i at leieinntektene fra datterselskapene til TSE er omsetningsbasert.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav da ca 50 % av omsetningen kommer fra avtale med eier Trondheim kommune. Øvrig 50 % kommer i all hovedsak fra heleid datterselskap.

Likviditetsrisiko

Selskapet har gjennom perioden med Covid-19 hatt vesentlige tap på omsetningsbasert husleie fra datterselskapene. TSE har i 1. tertial 2021 gjennomført et kjøp av driftsmidler fra datterselskapet TS for NOK 7 millioner. Dette for å sikre datterselskapet tilstrekkelig likviditet for sine betalingsforpliktelser. Avtalen med Trondheim kommune vedrørende breddeidretten er gjennomført som opprinnelig avtalt. Totalt sett har derfor TSE på kort og mellomlang sikt har en tilfredsstillende likviditetssituasjon.

Selskapet vil være avhengig av vekst i leieinntekter fra datterselskapene for å kunne betjene framtidige avdrag på låneporteføljen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

Det forventes imidlertid at konsekvensene av Covid-19 kan medføre forskyvning av inntekspotensialet fra datterselskapene noe ut i tid. Det er iverksatt tiltak for å redusere driftskostnader i perioden til et minimum. Ledelsen i selskapet ble styrket fra 2. kvartal 2020 for å bidra til tett oppfølging av eiendomsdriften og finansiering, samt å bidra til gode rutiner i det nyetablerte eiendomsselskapet i oppstartperioden.

Arbeidsmiljø

Pr 31.12.20 er det 2 ansatte vaktmestre i selskapet i tillegg til daglig leder. Arbeidsmiljøet anses som godt.



Likestilling og diskriminering

Styret vil ved ansettelser og gjennom daglig drift bidra til at til likestilling og andre forhold overfor de ansatte blir forsvarlig hensyntatt.

Ytre miljø

Selskapet har gjennom nybyggingsprosjektet hatt fokus på energieffektive løsninger for framtidig drift. Blant annet kommer oppvarmingen i all hovedsak fra tilknytning til byens fjernvarmeanlegg. Bygget framstår i dag som moderne ut fra tilgjengelig teknologi innenfor eksisterende økonomiske rammer. Selskapet forurensar ikke det ytre miljø med sin aktivitet.

Det er gjennom kommunale vedtak i forbindelse med utbyggingen lagt opp til miljøvennlig transport til og fra anlegget gjennom begrensninger i muligheten for privat biltrafikk. Publikum må i størst mulig grad benytte kollektive reisemidler eller sykkel/ gange.

Selskapet vil gjennom den daglige driften og i framtidige vedlikeholds- og utviklingsaktiviteter ha fokus på bærekraftige løsninger.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Trondheim Spektrum Eiendom AS:

Annen egenkapital	-	6.328.826
Framføring udekket tap	-	7.300.184
Totalt disponert	-	13.629.010

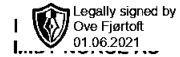
Trondheim, 21. april 2021

Bente Haugrønning
Styreleder

Arvid Eriksen Skjervik
Styremedlem

Terje Strickert Samdal
Styremedlem

Arne Øvereng
Daglig leder



Revisorer
Trond M. Forsmo
Geir J. Landrø
Marit Overby Landrø
Ann Kristin Eggan
Ove Fjærtøft

Medlemmer i
Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Trondheim Spektrum Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Trondheim Spektrum Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 13 629 010. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 1. juni 2021

Revisjonskompaniet Midt-Norge AS

Ove Fjørtoft
Statsautorisert revisor
Elektronisk signert



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2020

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 2020

Leieinntekt Trondheim Kommune	29 798 472	17 149 454
Leie og andre inntekter Norfishing	0	2 300 000
Leieinntekter Trondheim Spektrum AS	6 150 989	0
Øvrige inntekter	752 282	14 372 233
Totalt	36 701 743	32 308 098

Note 2 - Lønnskostnad

Selskapet hadde 3 ansatte pr 31.12.2020

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	1 664 105	7 764 405
Arbeidsgiveravgift	254 569	1 261 876
Pensjonskostnader	262 041	1 053 124
Andre lønnsrelaterte ytelser	-1 043 412	-70 669
Totalt	1 137 303	10 008 737

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	795 998
Styremedlemmer	95 000
Konsulentonorar styreleder	0
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	94 300
Samlet honorar til revisor	94 300

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

Selskaper er tilknyttet AFP- ordningen, og de ansatte kan velge å gå av med AFP fra fylte 62 år. Selskapet er forpliktet til å dekke 100 % av pensjonen frem til fylte 67 år.

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	622 696 436	12 688 447	635 384 884
+ Tilgang	26 431 752	1 809 234	28 240 986
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	649 128 188	14 497 681	663 625 870
Akk. av/nedskr. pr 1/1	69 739 844	4 582 318	74 322 162
+ Ordinære avskrivninger	21 823 008	1 095 811	22 918 819
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2020

Akk. av/nedskr. pr. 31/12	91 562 852	5 678 129	97 240 982
Balansført verdi pr 31/12	557 565 336	8 819 552	566 384 888
Prosentats for ord.avskr	2-10	5-10	

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	5 871 016	733 156
+ Pensjonspremie/- forpliktelse	-856 082	-2 003 048
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	74 545 387	50 787 472
= Grunnlag utsatt skatt	-69 530 453	-52 057 364
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	69 530 453	52 057 364
= Grunnlag utsatt skattefordel	69 530 453	52 057 364
Utsatt skattefordel	15 296 699	11 452 620

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2020	2019
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-3 844 079	-1 965 624
Samlede ordinære skattekostnader	-3 844 079	-1 965 624

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	64 430 890	0	6 333 436	70 764 326
-Til årets resultat			-13 629 010	-13 629 010
+/-Andre transaksjoner:	4 610	0	-4 610	0
Pr 31.12.	64 435 500	0	-7 300 184	57 135 316

Andre transaksjoner består av:

Utkjøp av aksjer



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2020

Note 7 - Øvrig langsiktig gjeld

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	565 158 810	548 563 548
Pantsatte eiendeler:		
Bygg, Trondheim Spektrum	557 565 336	564 611 602

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 29 millioner. Løpende avdragsfrihet.

Nedbetaling via tippemidler innvilget for byggeprosjektet.

Lånet antas nedbetalt innen 5 år.

2 Eldre lån med samlet saldo ca 26 millioner og nedbetalingsplan til 2031.

Avdragsfrihet innvilget ut 2021. Ca 13 millioner antas å ha forfall senere enn 5 år.

Estimert totalt lån til forfall senere enn 5 år: 523 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	Balanseført EK 31.12.
Trondheim Spektrum AS	100%	100%	- 5 660 317	23 615 594

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktig gjeld	0	2 855 792
Langsiktig gjeld	0	10 000 000

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 74 914 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 536 302.

Noter for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Noter 2020

Note 10 - Selskapskapital

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

Selskapet har flere aksjonærer. Følgende aksjonær eier mer enn 5 % av aksjene:

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

Pr 10. mars 2020 er alle minoritetsaksjonærer tvangsinnløst, og Trondheim kommune eier 100 % av selskapet



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	32 494 733	28 073 390
Annen driftsinntekt	1	4 717 075	4 596 767
Sum driftsinntekter		37 211 807	32 670 158
Driftskostnader			
Varekostnad		1 840	1 024 088
Lønnskostnad	2	1 137 303	10 008 737
Avskrivning på varige driftsmidler	3	22 918 819	14 159 264
Annen driftskostnad	2	10 884 244	15 670 052
Sum driftskostnader		34 942 206	40 862 141
DRIFTSRESULTAT		2 269 601	(8 191 983)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		118 927	181 463
Sum finansinntekter		118 927	181 463
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		0	95
Annen rentekostnad		19 861 617	931 260
Sum finanskostnader		19 861 617	931 355
NETTO FINANSPOSTER		(19 742 690)	(749 892)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(17 473 089)	(8 941 875)
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	(3 844 079)	(1 965 624)
ORDINÆRT RESULTAT		(13 629 010)	(6 976 251)
ARSRESULTAT		(13 629 010)	(6 976 251)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	6	(6 328 826)	(6 976 251)
Fremføring av udekket tap		(7 300 184)	0
SUM OVERF. OG DISP.		(13 629 010)	(6 976 251)



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	15 296 699	11 452 620
Sum immaterielle eiendeler		15 296 699	11 452 620
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	557 565 336	563 474 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	8 819 551	8 106 129
Sum varige driftsmidler		566 384 887	571 580 939
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	27 700 000	27 700 000
Andre langsiktige fordringer		417 632	417 632
Sum finansielle anleggsmidler		28 117 632	28 117 632
SUM ANLEGGSMIDLER		609 799 218	611 151 191
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 587 657	2 317 291
Andre kortsiktige fordringer		394 026	37 880 390
Sum fordringer		1 981 683	40 197 681
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	14 943 106	11 765 859
SUM OMLØPSMIDLER		16 924 789	51 963 540
SUM EIENDELER		626 724 007	663 114 731
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	64 435 500	64 435 500
Egne aksjer	10	0	(4 610)
Sum innskutt egenkapital		64 435 500	64 430 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	6 333 436
Udekket tap	6	(7 300 184)	0
Sum opptjent egenkapital		(7 300 184)	6 333 436
SUM EGENKAPITAL		57 135 316	70 764 326
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		856 082	2 003 048
Sum avsetning for forpliktelser		856 082	2 003 048
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	0	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	565 158 810	548 563 548
Sum annen langsiktig gjeld		565 158 810	558 563 548
SUM LANGSIKTIG GJELD		566 014 892	560 566 596
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 493 993	26 558 091
Skyldig offentlige avgifter	9	572 375	836 206
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	0	2 855 792

Årsregnskap for Trondheim Spektrum Eiendom AS

Organisasjonsnr. 814588432



Trondheim Spektrum Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
Annen kortsiktig gjeld		507 431	1 533 720
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 573 799	31 783 809
SUM GJELD		569 588 691	592 350 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		626 724 007	663 114 731

Trondheim 21.04.2021

.....
Bente Haugrønning
Styreleder

.....
Terje Strickert Samdal
Styremedlem

.....
Arvid Eriksen Skjervik
Styremedlem

.....
Arne Øvereng
Daglig leder



**Årsregnskap 2020
for
Trondheim Spektrum Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 814588432

Utarbeidet av:

Regnskapshuset Borg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184