



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 067 659
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TROLLBORG INVEST AS
Forretningsadresse:	Gonveien 55 3260 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.08.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		93 777 790	189 761 694
Sum inntekter		93 777 790	189 761 694
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 172 687	3 931 101
Annen driftskostnad	2	54 057	36 542 961
Sum kostnader		3 226 744	40 474 062
Driftsresultat		90 551 046	149 287 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 159 154	1 452 038
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	2 277 739	
Sum finansinntekter		3 436 893	1 452 038
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			4 986 803
Annen finanskostnad		32 308 284	19 987 452
Sum finanskostnader		32 308 284	24 974 255
Netto finans		-28 871 391	-23 522 217
Ordinært resultat før skattekostnad		61 679 655	125 765 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		61 679 655	125 765 415
Årsresultat		61 679 655	125 765 415
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			-41 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital	4	61 679 655	-125 765 415
Sum overføringer og disponeringer		61 679 655	-167 265 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		287 201	287 201
Sum varige driftsmidler		287 201	287 201
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,6	97 363 110	82 821 812
Investeringer i tilknyttet selskap	5,6	115 000	115 000
Investeringer i aksjer og andeler	5,6		
Sum finansielle anleggsmidler		97 478 110	82 936 812
Sum anleggsmidler		97 765 311	83 224 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	192 959 159	103 489 003
Sum fordringer		192 959 159	103 489 003
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3,6	27 954 439	27 336 572
Andre finansielle instrumenter	6,8	881 812 165	870 859 064
Sum investeringer		909 766 604	898 195 636
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	27 825 689	92 475 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 825 689	92 475 865
Sum omløpsmidler		1 130 551 452	1 094 160 504
SUM EIENDELER		1 228 316 763	1 177 384 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,9	121 000	121 000
Overkurs	4	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		42 100 000	42 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	636 826 071	575 146 416
Sum opptjent egenkapital		636 826 071	575 146 416
Sum egenkapital		678 926 071	617 246 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	500 000 000	500 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		501 000 000	500 000 000
Sum langsiktig gjeld		501 000 000	500 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		636 580	262 031
Skyldige offentlige avgifter	9	278 934	426 391
Annen kortsiktig gjeld	7	47 475 179	59 449 679
Sum kortsiktig gjeld		48 390 693	60 138 101
Sum gjeld		549 390 693	560 138 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 316 764	1 177 384 517



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		99 834 695	219 427 931
Sum inntekter		99 834 695	219 427 931
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 575 672	5 033 618
Avskrivning	3	8 322 797	4 932 136
Annen driftskostnad	2	16 609 920	44 076 218
Sum kostnader		30 508 389	54 041 972
Driftsresultat		69 326 306	165 385 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 201 150	1 464 440
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		3 717 739	
Sum finansinntekter		4 918 889	1 464 440
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			4 986 803
Annen finanskostnad		44 820 870	25 358 612
Sum finanskostnader		44 820 870	30 345 415
Netto finans		-39 901 981	-28 880 975
Ordinært resultat før skattekostnad		29 424 325	136 504 984
Skattekostnad	4	-3 851 682	533 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 276 007	135 971 486
Årsresultat		33 276 007	135 971 486
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			-41 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital	5	33 276 007	-135 971 486
Sum overføringer og disponeringer		33 276 007	-177 471 486



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	2 863 059	
Sum immaterielle eiendeler		2 863 059	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	257 169 557	200 702 790
Sum varige driftsmidler		257 169 557	200 702 790
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,10	159 064 552	136 616 760
Andre fordringer		6 026 753	
Sum finansielle anleggsmidler		165 091 305	136 616 760
Sum anleggsmidler		425 123 921	337 319 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 221 605	3 406 356
Andre fordringer	8	158 955 004	119 202 896
Sum fordringer		163 176 609	122 609 252
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		27 954 438	27 336 572
Markedsbaserte obligasjoner		1	1
Andre finansielle instrumenter	7,10	881 812 165	870 859 064
Sum investeringer		909 766 604	898 195 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	38 438 335	115 621 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 438 335	115 621 287
Sum omløpsmidler		1 111 381 548	1 136 426 176



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		1 536 505 469	1 473 745 726
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,11	121 000	121 000
Overkurs	5	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		42 100 000	42 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	766 142 988	729 752 649
Minoritetsinteresser		12 335	
Sum opptjent egenkapital		766 155 323	729 752 649
Sum egenkapital		808 255 323	771 852 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	692 414 535	669 214 956
Øvrig langsiktig gjeld		5 685 063	
Sum annen langsiktig gjeld		698 099 598	669 214 956
Sum langsiktig gjeld		698 099 598	669 214 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 747 967	2 506 287
Skyldige offentlige avgifter	9	632 658	543 599
Annen kortsiktig gjeld	8	26 769 923	29 628 235
Sum kortsiktig gjeld		30 150 548	32 678 121
Sum gjeld		728 250 146	701 893 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 536 505 469	1 473 745 726



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 753873

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 067 659
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROLLBORG INVEST AS
Forretningsadresse: Gonveien 55
3260 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.08.2024

Revisjon

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 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, 28.10.2024

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: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		93 777 790	189 761 694
Sum inntekter		93 777 790	189 761 694
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 172 687	3 931 101
Annen driftskostnad	2	54 057	36 542 961
Sum kostnader		3 226 744	40 474 062
Driftsresultat		90 551 046	149 287 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 159 154	1 452 038
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	2 277 739	
Sum finansinntekter		3 436 893	1 452 038
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			4 986 803
Annen finanskostnad		32 308 284	19 987 452
Sum finanskostnader		32 308 284	24 974 255
Netto finans		-28 871 391	-23 522 217
Ordinært resultat før skattekostnad		61 679 655	125 765 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		61 679 655	125 765 415
Årsresultat		61 679 655	125 765 415
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			-41 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital	4	61 679 655	-125 765 415
Sum overføringer og disponeringer		61 679 655	-167 265 415



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner			
Sum varige driftsmidler		287 201	287 201
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,6	97 363 110	82 821 812
Investeringer i tilknyttet selskap	5,6	115 000	115 000
Investeringer i aksjer og andeler	5,6		
Sum finansielle anleggsmidler		97 478 110	82 936 812
Sum anleggsmidler		97 765 311	83 224 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	192 959 159	103 489 003
Sum fordringer		192 959 159	103 489 003
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3,6	27 954 439	27 336 572
Andre finansielle instrumenter	6,8	881 812 165	870 859 064
Sum investeringer		909 766 604	898 195 636
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	27 825 689	92 475 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 825 689	92 475 865
Sum omløpsmidler		1 130 551 452	1 094 160 504
SUM EIENDELER		1 228 316 763	1 177 384 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,9	121 000	121 000
Overkurs	4	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		42 100 000	42 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	636 826 071	575 146 416
Sum opptjent egenkapital		636 826 071	575 146 416
Sum egenkapital		678 926 071	617 246 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	500 000 000	500 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		501 000 000	500 000 000
Sum langsiktig gjeld		501 000 000	500 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		636 580	262 031
Skyldige offentlige avgifter	9	278 934	426 391
Annen kortsiktig gjeld	7	47 475 179	59 449 679
Sum kortsiktig gjeld		48 390 693	60 138 101
Sum gjeld		549 390 693	560 138 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 316 764	1 177 384 517



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		99 834 695	219 427 931
Sum inntekter		99 834 695	219 427 931
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 575 672	5 033 618
Avskrivning	3	8 322 797	4 932 136
Annen driftskostnad	2	16 609 920	44 076 218
Sum kostnader		30 508 389	54 041 972
Driftsresultat		69 326 306	165 385 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 201 150	1 464 440
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		3 717 739	
Sum finansinntekter		4 918 889	1 464 440
Verdireduksjon finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			4 986 803
Annen finanskostnad		44 820 870	25 358 612
Sum finanskostnader		44 820 870	30 345 415
Netto finans		-39 901 981	-28 880 975
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	29 424 325	136 504 984
Skattekostnad		-3 851 682	533 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 276 007	135 971 486
Årsresultat		33 276 007	135 971 486
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			-41 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital	5	33 276 007	-135 971 486
Sum overføringer og disponeringer		33 276 007	-177 471 486



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	2 863 059	
Sum immaterielle eiendeler		2 863 059	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	257 169 557	200 702 790
Sum varige driftsmidler		257 169 557	200 702 790
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,10	159 064 552	136 616 760
Andre fordringer		6 026 753	
Sum finansielle anleggsmidler		165 091 305	136 616 760
Sum anleggsmidler		425 123 921	337 319 550
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 221 605	3 406 356
Andre fordringer	8	158 955 004	119 202 896
Sum fordringer		163 176 609	122 609 252
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		27 954 438	27 336 572
Markedsbaserte obligasjoner		1	1
Andre finansielle instrumenter	7,10	881 812 165	870 859 064
Sum investeringer		909 766 604	898 195 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	38 438 335	115 621 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 438 335	115 621 287
Sum omløpsmidler		1 111 381 548	1 136 426 176
SUM EIENDELER		1 536 505 469	1 473 745 726
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,11	121 000	121 000
Overkurs	5	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		42 100 000	42 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	766 142 988	729 752 649
Minoritetsinteresser		12 335	
Sum opptjent egenkapital		766 155 323	729 752 649
Sum egenkapital		808 255 323	771 852 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	692 414 535	669 214 956
Øvrig langsiktig gjeld		5 685 063	
Sum annen langsiktig gjeld		698 099 598	669 214 956
Sum langsiktig gjeld		698 099 598	669 214 956
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 747 967	2 506 287
Skyldige offentlige			
avgifter	9	632 658	543 599
Annen kortsiktig gjeld	8	26 769 923	29 628 235
Sum kortsiktig gjeld		30 150 548	32 678 121
Sum gjeld		728 250 146	701 893 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 536 505 469	1 473 745 726



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
4,9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		3185632.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		745302.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		167.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		3931101.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Organisasjonsnr: 987 067 659
TROLLBORG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
5,11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		3185632.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		745302.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		167.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		3931101.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsberetning 2023 - Trollborg Invest AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Trollborg Invest AS er et privat investeringsselskap som driver investering, drift, utvikling, utleie og salg av hel- og deleide eiendomsprosjekter innenfor bolig og næring. Konsernet har i tillegg til heleide eiendomsselskaper en rekke deleide selskaper med eierandeler opp til 50%..

Viser til note 1 i konsernregnskapet for oversikt over hvilke datterselskaper som inngår i konsernet.

Konsernet har hovedkontor i Larvik i Norge og all vesentlig aktivitet er i Norge.

Redegjørelse for årsregnskapet

Trollborg Invest har de siste årene hatt en sterk vekst og resultatutvikling hovedsakelig ved å være en aktiv aktør innen kjøp og salg av eiendom. 2023 viser en nedgang både i omsetning og resultat på grunn av det høye rentenivået og fallende eiendomspriser. Dette har gitt seg utslag i vesentlig høyere rentekostnader og et inaktivt transaksjonsmarked med tilhørende fallende inntekter. Til tross for dette har selskapet oppnådd et tilfredsstillende resultat.

Omsetningen i konsernet ble redusert fra MNOK 219 i 2022 til MNOK 100 i 2023. Morselskapet sin omsetning ble redusert fra MNOK 190 i 2022 til MNOK 94 i 2023.

Konsernets resultat ble i 2023 MNOK 33 sammenlignet med MNOK 136 i 2022. Morselskapets resultat ble MNOK 62 i 2023 sammenlignet med MNOK 126 i 2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på MNOK 1, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 69. Differansen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes for både morselskap og konsern primært poster som er klassifisert som investeringsaktiviteter. Realisasjon av aksjer har for både morselskapet og konsernet medført innbetalinger på MNOK 6. Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler utgjør MNOK 90 for både morselskap og konsern.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 38 per 31.12.2023 og morselskapets likviditetsbeholdning var MNOK 28. Både morselskapets og konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året MNOK 1.536, sammenlignet med MNOK 1.474 året før. Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2023 var 52,6%, sammenlignet med 52,4% pr. 31.12.2022. For morselskapet var totalkapitalen ved utgangen av året MNOK 1.228, sammenlignet med MNOK 1.177 året før. Egenkapitalandelen i morselskapet pr. 31.12.23 var 55,3%, sammenlignet med 52,4% pr. 31.12.22.

Fremtidig utvikling

Fremtidig utvikling avhenger av utviklingen i den norske økonomien og spesielt eiendomsbransjen. Konsernet arbeider kontinuerlig med å finne nye investeringsobjekter, videreutvikle og realisere investeringer. Grunnet redusert aktivitet i markedet forventes det et tilsvarende aktivitetsnivå i 2024 som 2023, men det forventes uansett betydelige positive resultater og likviditet fra utbytter og realisasjon av aksjer. Verdiutviklingen på underliggende investeringer følges opp løpende.



Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Trollborg Invest AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, og det jobbes løpende med å balansere finansiell risiko mot forventet avkastning på investeringene. viser til avsnittene under for beskrivelse av markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko

Markedsrisiko

Trollborg Invest AS er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet da en stor del av konsernets aktivitet er å investere i selskaper som driver med eiendom. Konsernet er også eksponert for endringer i rentenivået, da konsernets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsernet er normalt ikke eksponert for valutarisiko siden investeringer hovedsakelig skjer i Norge. Det vurderes løpende tiltak for å tilpasse seg markedet, bl.a. rentesikringer.

Kreditt- og likviditetsrisiko

Likviditetssituasjonen i konsernet er vurdert å være god og det anses å være lav risiko knyttet til refinansieringer eller å skaffe ny finansiering i konsernet. Kredittrisikoen anses lav.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det er ikke inntruffet forhold etter årsslutt som har betydning for fortsatt drift.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Konsern:

Annen egenkapital	33.276.007
-------------------	------------

Totalt disponert	33.276.007
-------------------------	-------------------

Morselskap:

Annen egenkapital	61.679.655
-------------------	------------

Totalt disponert	61.679.655
-------------------------	-------------------

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Konsernet har minimalt med sykefravær i 2023 og det har heller ikke vært skader eller uhell i 2023. Arbeidsmiljøet er godt.



Likestilling og diskriminering

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Styret i selskapet består av styreleder og et styremedlem, hvorav ingen kvinner.

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

Larvik, 21.08.2024

Finn Erik Røed
Daglig leder/styrets leder

Finn Røed
Styremedlem



Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Trollborg Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		93 777 790	189 761 694
Sum driftsinntekter		<u>93 777 790</u>	<u>189 761 694</u>
Driftskostnader			
Driftsrelaterte finanskostnader		-2 477 012	34 189 584
Lønnskostnad	2	3 172 687	3 931 101
Annen driftskostnad		2 531 069	2 353 377
Sum driftskostnader		<u>3 226 744</u>	<u>40 474 062</u>
Driftsresultat		<u>90 551 046</u>	<u>149 287 632</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 159 154	1 452 038
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi	3	2 277 739	-4 986 803
Annen finanskostnad		32 308 284	19 987 452
Netto finansposter		<u>-28 871 391</u>	<u>-23 522 217</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>61 679 655</u>	<u>125 765 415</u>
Årsresultat		<u>61 679 655</u>	<u>125 765 415</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	61 679 655	125 765 415



Trollborg Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol		287 201	287 201
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	97 363 110	82 821 812
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	115 000	115 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>97 478 110</u>	<u>82 936 812</u>
Sum anleggsmidler		<u>97 765 311</u>	<u>83 224 013</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	7	192 959 159	103 489 003
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	3, 6	27 954 439	27 336 572
Investeringer i aksjer og andeler	6, 8	881 812 165	870 859 064
Sum investeringer		<u>909 766 604</u>	<u>898 195 636</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	<u>27 825 689</u>	<u>92 475 865</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 130 551 452</u>	<u>1 094 160 504</u>
Sum eiendeler		<u>1 228 316 763</u>	<u>1 177 384 517</u>



Trollborg Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 10	121 000	121 000
Overkurs	4	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		<u>42 100 000</u>	<u>42 100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	636 826 071	575 146 416
Sum egenkapital		<u>678 926 071</u>	<u>617 246 416</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	500 000 000	500 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>501 000 000</u>	<u>500 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		636 580	262 031
Skyldige offentlige avgifter	9	278 934	426 391
Annen kortsiktig gjeld	7	47 475 179	59 449 679
Sum kortsiktig gjeld		<u>48 390 693</u>	<u>60 138 101</u>
Sum gjeld		<u>549 390 693</u>	<u>560 138 101</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 228 316 764</u>	<u>1 177 384 517</u>



Trollborg Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	61 015 493	125 765 415
Endring i leverandørgjeld	374 549	-985 271
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-32 829 445	-92 691 574
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-9 293 924	22 329 791
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>19 266 673</u>	<u>54 418 361</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer	6 344 196	358 424 980
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-90 261 045	-415 215 574
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-287 201
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-83 916 849</u>	<u>-57 077 795</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger av utbytte	0	-21 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>-21 500 000</u>
Netto endring i likvider i året	-64 650 176	-24 159 434
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>92 475 865</u>	<u>116 635 299</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>27 825 689</u>	<u>92 475 865</u>



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap/aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler.

Datterselskapet, tilknyttede selskaper og aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler, er tilordnet gjennomsnittlig anskaffelseskost. Aksjene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Øverstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Inntekter og kostnader knyttet til langsiktige investeringer, presenteres som hhv. driftsinntekter og driftskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstiller kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettoføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.

Bruk av estimater

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



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Skatter

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 ligningsmessig 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 nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 587 805	2 585 052
Arbeidsgiveravgift	479 036	745 302
Pensjonskostnader	105 847	600 746
Sum	<u>3 172 688</u>	<u>3 931 100</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk er 1.

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

	Lønn	Pensjon	Andre godtgjørelser
Daglig leder/styrets leder	2 738 443	105 847	177 667

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 437 500 i 2023.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
Lovpålagt revisjon	181 000
Teknisk utarbeidelse årsregnskap, skattemelding og konsernregnskap	171 875
Sum	352 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Bokført verdi	Årets verdiendring
Markedsbaserte verdipapirer	39 349 744	27 954 439	27 954 439	618 719

Utbytte fra kortsiktige plasseringer utgjør kr 1 659 020.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	121 000	41 979 000	575 146 416	617 246 416
Årsresultat	0	0	61 679 655	61 679 655
Egenkapital 31.12.	121 000	41 979 000	636 826 071	678 926 071

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ansk. år	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Hegdalingen 19-1 AS	2015	Larvik	100 %	100 %	564 960	439 067	8 113 546
Trollborg Eiendom Vestfold AS	2016	Larvik	100 %	100 %	-3 227 795	15 141 358	22 004 401
Hegdalseveien 105 AS	2016	Larvik	100 %	100 %	-253 708	15 599 656	15 126 000
Raveien 70 AS	2017	Larvik	100 %	100 %	-1 100 325	3 027 671	5 030 000
På Lager AS	2017	Larvik	100 %	100 %	-202 614	-84 134	30 000
Kullerød Eiendomsinvest AS	2018	Larvik	100 %	100 %	-21 881	16 425 239	27 061 284
Sigurdsgate 7 AS	2021	Larvik	100 %	100 %	-1 346 054	499 358	5 156 580
Griffenfeldsgate 11 AS	2022	Larvik	100 %	100 %	6 683	100 206	100 000
Mellomhagen 3 AS	2022	Larvik	100 %	100 %	-225 002	-143 502	100 000
Trollborg Eiendom AS	2022	Larvik	100 %	100 %	-2 030 701	-2 724 048	100 000
Restauranthuset Holding AS	2023	Larvik	55 %	55 %	-27 020	-2 590	16 500
Kanalkaia Næringspark AS	2023	Larvik	100 %	100 %	-2 246 841	-2 032 699	14 524 798
Sum					-10 110 298	46 245 582	97 363 109

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sørenco AS	Larvik	50 %	50 %	40 090 580	325 508 092	115 000

Resultat og egenkapital gjelder konsernregnskapet til Sørenco AS.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Pant og garantier

<i>Opplysninger om gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig	500 000 000	500 000 000

Selskapets langsiktige lån forfaller i sin helhet innen fem år etter balansedato. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Selskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1.

Selskapet har avgitt kausjonserklæring på totalt MNOK 149,2 overfor noen av selskapets underliggende investeringer.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern/tilknyttet selskap	80 535 813	89 761 158

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	31 815 221	46 033 242



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
NRP Eiendom 2012 AS	4,13%	2 021 936
Hjertnes Eiendom AS	12,30%	71 069 172
Hellerud Eiendom og Utvikling AS	15%	40 650 000
Spinnaker Property AS	4%	1
Oslo Airport City AS	4,57%	49 192 502
Varro Invest 1 IT-Drift AS	10,62%	8 099 998
Oslo Opportunity AS	10,66%	17 802 200
NRP Anaxo Nordic m2		10 000 000
Sagene Vognhaller Invest AS	14,20%	16 827 000
Trondhiem Areal Invest AS	4,44%	35 585 172
Padel Larvik AS	8%	42 400
Atlantica Provider AS	1,55%	1 502 043
Varro Invest 2 AS	6,05%	2 000 000
Oslo Opportunity II AS	3,73%	17 017 333
Oslo Sentrum Holding AS	10%	27 550 000
PlantA GmbH	1,46%	1 579 511
Hellerud Eiendom Invest AS	50%	15 066 676
Grand Holding AS	28,14%	35 106 037
Kanalarmen 12 Forus AS	20%	9 740 000
Haugartunet AS	50%	8 800 000
Varro Vekstpartner AS	20,83%	1 327 601
Borgeskogen Eiendom AS	50%	12 930 469
Realkapital Rådhusgata 9 AS	24,50%	35 998 000
Varro Kapitalpartner AS	20,83%	1 196 386
Nanset Standard AS	50%	56 000
Bedriftsvegen Invest AS	25%	16 250 000
PP7 Invest AS	20%	44 260 000
Oslo Lager Invest AS	20%	50 800 000
Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS	25%	35 500 000
Wilog Holding AS	25%	165 625 025
Mesna Hotell Lillehammer Holding AS	45%	14 602 684
Menstad Eiendomsinvest AS	25%	7 905 350
Median Office Holding AS	20%	94 302 000
Nybyen Dronningensgate 17-25 AS	35%	806 667
Gjedrumsvei 19 Eiendomsinvest AS	20%	30 600 000
Sum		881 812 165

Note 9 - Bankinnskudd

Bundene skattetrekkmidler	2023
	153 124



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	121	1 000	121 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fikan AS	16	13,22 %	13,22 %
Ferinvest AS	35	28,93 %	28,93 %
Røkan AS	35	28,93 %	28,93 %
Kerla AS	35	28,93 %	28,93 %
Sum	121	100,00 %	100,00 %

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.

Note 11 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	61 679 655	125 765 415
Permanente forskjeller	422 250	489 682
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	11 035 192
Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	34 180 584
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	457 988	9 000
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	0	788 468
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 707 562	1 616 812
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-56 918 740	-53 893 733
Resultatført konsernbidrag	-5 269 960	-4 414 025
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-2 058 719	-3 189 897
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-1 495 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-33 127 188	-134 312 427
Alminnelig inntekt	-34 602 152	-21 924 929
Mottatt konsernbidrag	5 269 960	4 414 025
Årets skattegrunnlag	-29 332 192	-17 510 904

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-96 158 540	-66 826 349
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-96 158 540	-66 826 349
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-96 158 540	-66 826 349
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

31. desember 2023
Larvik, 21. august 2024

Finn Røed
Styremedlem

Finn Erik Røed
Styreleder/Daglig leder



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap/aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler.

Datterselskapet, tilknyttede selskaper og aksjer og andeler vurdert som anleggsmidler, er tilordnet gjennomsnittlig anskaffelseskost. Aksjene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Øverstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Inntekter og kostnader knyttet til langsiktige investeringer, presenteres som hhv. driftsinntekter og driftskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstillir kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettoføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.

Bruk av estimater

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



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Skatter

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 ligningsmessig 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 nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 587 805	2 585 052
Arbeidsgiveravgift	479 036	745 302
Pensjonskostnader	105 847	600 746
Sum	<u>3 172 688</u>	<u>3 931 100</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk er 1.

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

	Lønn	Pensjon	Andre godtgjørelser
Daglig leder/styrets leder	2 738 443	105 847	177 667

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 437 500 i 2023.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
Lovpålagt revisjon	181 000
Teknisk utarbeidelse årsregnskap, skattemelding og konsernregnskap	171 875
Sum	<u>352 875</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskos t	Markedsverdi	Bokført verdi	Årets verdiendring
Markedsbaserte verdipapirer	39 349 744	27 954 439	27 954 439	618 719

Utbytte fra kortsiktige plasseringer utgjør kr 1 659 020.

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	121 000	41 979 000	575 146 416	617 246 416
Årsresultat	0	0	61 679 655	61 679 655
Egenkapital 31.12.	121 000	41 979 000	636 826 071	678 926 071

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Trollborg Invest AS	Gonveien 55, 3260 LARVIK

Selskap	Ansk. år	Kontor	Eier- andel	Stemme andel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12.
Hegdalingen 19-1 AS	2015	Larvik	100 %	100 %	564 960	439 067	8 113 546
Trollborg Eiendom Vestfold AS	2016	Larvik	100 %	100 %	-3 227 795	15 141 358	22 004 401
Hegdalleien 105 AS	2016	Larvik	100 %	100 %	-253 708	15 599 656	15 126 000
Raveien 70 AS	2017	Larvik	100 %	100 %	-1 100 325	3 027 671	5 030 000
På Lager AS	2017	Larvik	100 %	100 %	-202 614	-84 134	30 000
Kullerød Eiendomsinvest AS	2018	Larvik	100 %	100 %	-21 881	16 425 239	27 061 284
Sigurdsgate 7 AS	2021	Larvik	100 %	100 %	-1 346 054	499 358	5 156 580
Griffenfeldsgate 11 AS	2022	Larvik	100 %	100 %	6 683	100 206	100 000
Mellomhagen 3 AS	2022	Larvik	100 %	100 %	-225 002	-143 502	100 000
Trollborg Eiendom AS	2022	Larvik	100 %	100 %	-2 030 701	-2 724 048	100 000
Restauranthuset Holding AS	2023	Larvik	55 %	55 %	-27 020	-2 590	16 500
Kanalkaia Næringspark AS	2023	Larvik	100 %	100 %	-2 246 841	-2 032 699	14 524 798
Sum					-10 110 298	46 245 582	97 363 109

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme andel	Resultat	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Sørenco AS	Larvik	50 %	50 %	40 090 580	325 508 092	115 000

Resultat og egenkapital gjelder konsernregnskapet til Sørenco AS.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Pant og garantier

<i>Opplysninger om gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig	500 000 000	500 000 000

Selskapets langsiktige lån forfaller i sin helhet innen fem år etter balansedato. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Selskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1.

Selskapet har avgitt kausjonserklæring på totalt MNOK 149,2 overfor noen av selskapets underliggende investeringer.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern/tilknyttet selskap	80 535 813	89 761 158
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	31 815 221	46 033 242



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
NRP Eiendom 2012 AS	4,13%	2 021 936
Hjertnes Eiendom AS	12,30%	71 069 172
Hellerud Eiendom og Utvikling AS	15%	40 650 000
Spinnaker Property AS	4%	1
Oslo Airport City AS	4,57%	49 192 502
Varro Invest 1 IT-Drift AS	10,62%	8 099 998
Oslo Opportunity AS	10,66%	17 802 200
NRP Anaxo Nordic m2		10 000 000
Sagene Vognhaller Invest AS	14,20%	16 827 000
Trondhiem Areal Invest AS	4,44%	35 585 172
Padel Larvik AS	8%	42 400
Atlantica Provider AS	1,55%	1 502 043
Varro Invest 2 AS	6,05%	2 000 000
Oslo Opportunity II AS	3,73%	17 017 333
Oslo Sentrum Holding AS	10%	27 550 000
PlantA GmbH	1,46%	1 579 511
Hellerud Eiendom Invest AS	50%	15 066 676
Grand Holding AS	28,14%	35 106 037
Kanalarmen 12 Forus AS	20%	9 740 000
Haugartunet AS	50%	8 800 000
Varro Vekstpartner AS	20,83%	1 327 601
Borgeskogen Eiendom AS	50%	12 930 469
Realkapital Rådhusgata 9 AS	24,50%	35 998 000
Varro Kapitalpartner AS	20,83%	1 196 386
Nanset Standard AS	50%	56 000
Bedriftsvegen Invest AS	25%	16 250 000
PP7 Invest AS	20%	44 260 000
Oslo Lager Invest AS	20%	50 800 000
Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS	25%	35 500 000
Wilog Holding AS	25%	165 625 025
Mesna Hotell Lillehammer Holding AS	45%	14 602 684
Menstad Eiendomsinvest AS	25%	7 905 350
Median Office Holding AS	20%	94 302 000
Nybyen Dronningensgate 17-25 AS	35%	806 667
Gjedrumsvei 19 Eiendomsinvest AS	20%	30 600 000
Sum		<u>881 812 165</u>

Note 9 - Bankinnskudd

Bundene skattetrekkmidler	2023 153 124
---------------------------	------------------------



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	121	1 000	121 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fikan AS	16	13,22 %	13,22 %
Ferinvest AS	35	28,93 %	28,93 %
Røkan AS	35	28,93 %	28,93 %
Kerla AS	35	28,93 %	28,93 %
Sum	121	100,00 %	100,00 %

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.

Note 11 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	61 679 655	125 765 415
Permanente forskjeller	422 250	489 682
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	11 035 192
Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	34 180 584
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	457 988	9 000
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	0	788 468
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 707 562	1 616 812
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-56 918 740	-53 893 733
Resultatført konsernbidrag	-5 269 960	-4 414 025
Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-2 058 719	-3 189 897
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-1 495 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-33 127 188	-134 312 427
Alminnelig inntekt	-34 602 152	-21 924 929
Mottatt konsernbidrag	5 269 960	4 414 025
Årets skattegrunnlag	-29 332 192	-17 510 904

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-96 158 540	-66 826 349
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-96 158 540	-66 826 349
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-96 158 540	-66 826 349
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Trollborg Invest AS

Noter til regnskapet for 2023

31. desember 2023
Larvik, 21. august 2024

Finn Røed
Styremedlem

Finn Erik Røed
Styreleder/Daglig leder



Trollborg Invest AS Konsern

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

Revisjonsberetning



Trollborg Invest AS Konsern

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Driftsrelaterte finansinntekter		71 716 533	198 364 537
Andre driftsinntekter		28 118 162	21 063 394
Sum driftsinntekter		<u>99 834 695</u>	<u>219 427 931</u>
Driftskostnader			
Driftsrelaterte finanskostnader		7 255 195	38 982 395
Lønnskostnad	2	5 575 672	5 033 618
Avskrivning	3	8 322 797	4 932 136
Annen driftskostnad	2	9 354 725	5 093 823
Sum driftskostnader		<u>30 508 389</u>	<u>54 041 972</u>
Driftsresultat		<u>69 326 306</u>	<u>165 385 959</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 201 150	1 464 440
Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi		-3 717 739	-4 986 803
Annen finanskostnad		44 820 870	25 358 612
Netto finansposter		<u>-39 901 981</u>	<u>-28 880 975</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>29 424 325</u>	<u>136 504 984</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-3 851 682</u>	<u>533 498</u>
Årsresultat		<u>33 276 007</u>	<u>135 971 486</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>33 276 007</u>	<u>135 971 486</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	3	2 863 059	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 863 059</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 10	257 169 557	200 702 790
Sum varige driftsmidler		<u>257 169 557</u>	<u>200 702 790</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap og fkv	6, 10	159 064 552	136 616 760
Andre fordringer		6 026 753	18 883
Sum finansielle anleggsmidler		<u>165 091 306</u>	<u>136 616 760</u>
Sum anleggsmidler		<u>425 123 922</u>	<u>337 319 550</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		4 221 605	3 406 356
Andre fordringer	8	158 955 004	119 202 896
Sum fordringer		<u>163 176 609</u>	<u>122 609 252</u>
<i>Investeringer</i>			
Obligasjoner		1	1
Investeringer i aksjer og andeler	7, 10	881 812 165	870 859 064
Markedsbaserte aksjer		27 954 438	27 336 572
Sum investeringer		<u>909 766 603</u>	<u>898 195 636</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	38 438 335	115 621 287
Sum omløpsmidler		<u>1 111 381 547</u>	<u>1 136 426 176</u>
Sum eiendeler		<u>1 536 505 469</u>	<u>1 473 745 726</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 11	121 000	121 000
Overkurs	5	41 979 000	41 979 000
Sum innskutt egenkapital		<u>42 100 000</u>	<u>42 100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	766 142 989	729 752 649
Minoritetsinteresser		12 335	0
Sum opptjent egenkapital		<u>766 155 323</u>	<u>729 752 649</u>
Sum egenkapital		<u>808 255 323</u>	<u>771 852 649</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	692 414 535	669 214 956
Langsiktig gjeld		5 685 063	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>698 099 598</u>	<u>669 214 956</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 747 967	2 506 287
Skyldige offentlige avgifter	9	632 658	543 599
Annen kortsiktig gjeld	8	26 769 925	29 628 235
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 150 550</u>	<u>32 678 121</u>
Sum gjeld		<u>728 250 148</u>	<u>701 893 077</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 536 505 469</u>	<u>1 473 745 726</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	29 424 325	136 504 984
Ordinære avskrivninger	8 322 797	4 932 136
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-1 096 069	-1 697 248
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-32 829 445	-107 068 091
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 647 757	-2 975 605
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>1 134 740</u>	<u>29 298 321</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp/tilvirkning av varige driftsmidler	-17 600 422	-23 188 529
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	6 344 196	358 424 980
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-90 261 045	-414 915 574
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-101 517 271</u>	<u>-79 679 123</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	23 199 579	59 673 290
Utbetalinger av utbytte		-21 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>23 199 579</u>	<u>38 173 290</u>
Netto endring i likvider i året	-77 182 952	-12 207 512
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>115 621 287</u>	<u>127 828 799</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>38 438 335</u>	<u>115 621 287</u>



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Prinsippendring

Konsernet har endret regnskapsprinsipp for regnskapsføring av selskaper med eierandel mellom 20%-50% fra egenkapitalmetoden til anskaffelseskost og laveste verdis prinsipp for selskaper som anses å være i midlertidig eie. Trollborg Invest AS er et investeringsselskap der hovedvirksomheten er å kjøpe andeler i andre selskaper for å realisere gevinster ved salg og prinsippendringen er gjennomført for å vise et mer rettvise bilde av konsernets investeringsaktiviteter. Virkningen av prinsippendringen er bokført direkte mot egenkapitalen. Viser til note 5 for egenkapitaleffekten av prinsippendringen.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Trollborg Invest AS og de selskaper Trollborg Invest AS har bestemmende innflytelse over. I konsernregnskapet inngår Hegdalringen 19-1 AS, Trollborg Eiendom Vestfold AS, Hegdalveien 105 AS, Raveien 70 AS, På Lager AS, Kullerød Eiendomsinvest AS, Sigurdsgate 7 AS, Griffenfeldsgate 11 AS, Mellomhagen 3 AS, Trollborg Eiendom AS, Kanalkaia Næringspark AS, Restauranthuset Holding AS, Hegdalringen 11 AS og Hegdalringen 16 AS. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). For investeringer for varig eie inkluderes konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Selskaper i midlertidig eie regnskapsføres til laveste av virkelig verdi og historisk kostpris og presenteres som omløpsmidler.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Investering i deltakerliknet selskap

Andel av inntekt på investering i deltakerliknet selskap øker investeringens balanseførte verdi og inntektsføres over resultatregnskapet. Utdelinger og tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital reduserer investeringens balanseførte verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til virkelig verdi på balansedagen i tråd med regnskapsloven § 5-8. Aksjer som ikke tilfredsstiller kriteriene 1-4 i regnskapsloven § 5-8, vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte, gevinst og tap nettoføres som verdiendring finansielle instrumenter under finansposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Bruk av estimater

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

Skatter

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 ligningsmessig 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 nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

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



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Note 2

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	4 509 843	3 314 632
Arbeidsgiveravgift	791 085	881 174
Pensjonskostnader	274 744	837 812
Sum	<u>5 575 672</u>	<u>5 033 618</u>

Konsernet har 4 ansatte. Gjennomsnittlig antall årsverk er 3.

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

	Lønn	Pensjon	Andre godtgjørelser
Daglig leder/styrets leder	2 738 443	105 847	177 667

Ferinvest AS som er eid av daglig leder, har viderefakturert selskapet driftskostnader med totalt kr 437 500.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Tomter, Bygninger og annen eiendom	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 776 894	236 232 115	0	239 009 009
Tilgang kjøpte driftsmidler	19 772 945	59 732 610	3 181 176	82 686 731
Avgang solgte driftsmidler		-212 150	0	-212 150
Anskaffelseskost 31.12.	<u>22 549 839</u>	<u>295 752 575</u>	<u>3 181 176</u>	<u>321 483 590</u>
Akk.avskrivning 31.12.	<u>-10 370 928</u>	<u>-50 761 933</u>	<u>-318 118</u>	<u>-61 450 979</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>12 178 911</u>	<u>244 990 642</u>	<u>2 863 058</u>	<u>260 032 611</u>
Årets avskrivninger	1 506 094	6 498 583	318 118	8 322 795
Økonomisk levetid	5-10 år	5-50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Tomtene avskrives ikke



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Endring utsatt skatt	-129 329	533 498
Årets totale skattekostnad	-129 329	533 498

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	29 424 326	136 504 944
Permanente forskjeller	-37 580 542	-64 368 928
Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	11 035 192
Verdiregulering på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	34 180 584
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	457 988	9 000
Skattepliktig gevinst fra RF-1359	0	788 468
Skattepliktig utbytte på aksjer mv. (inkl.sktl. § 16-30. 5.ledd)	0	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 707 562	1 616 812
Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-2 058 719	-3 189 897
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre fin. Instr.	-33 127 188	-134 312 427
Reversering av tidligere nedskrivning på aksjer mv inntektsført i året	-1 495 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-127 554	-939 404
Endring i midlertidige forskjeller	2 036 457	-80 788
Alminnelig inntekt	-40 762 670	-18 756 443
Årets skattegrunnlag	-40 762 670	-18 756 443

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Driftsmidler	24 301 020	7 494 243
Gevinst- og tapskonto	0	0
Avsetninger	-924 548	
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-117 409 127	-76 150 936
Forskjeller som ikke inngår i us/usf	94 032 657	68 656 693
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	0	0

Utsatt skattefordel (22%) 0 0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.	121 000	41 979 000	729 752 649	0	771 852 649
Årsresultat	0	0	33 277 172	-1 166	33 276 007
Omregningsdifferanse Sørenco	0	0	3 113 168		3 113 168
Tilgang minoritet	0	0	0	13 500	13 500
Egenkapital 31.12.	121 000	41 979 000	766 142 989	12 335	808 255 323

Note 6 - Tilknyttet selskap

Selskap	Ansk. år	Kontor	Eierandel/stem meandel	Inngående balanse	Andel resultat	Omregnings- differanse	Bokført verdi pr. 31.12
Sørenco AS konsern	2004	Larvik	50 %	136 616 760	19 334 625	3 113 168	159 064 552
Sum				136 616 760	19 334 625	3 113 168	159 064 552

Note 7 – Investeringer i aksjer og andeler

Investeringer i aksjer: eierandel 20%-50%

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
Hellerud Eiendom Invest AS	50 %	15 066 676
Grand Holding AS	28 %	35 106 037
Kanalarmen 12 Forus AS	20 %	9 740 000
Haugartunet AS	50 %	8 800 000
Varro Vekstpartner AS	22 %	1 327 601
Borgeskogen Eiendom AS	50 %	12 930 469
Realkapital Rådhusgata 9 AS	25 %	35 998 000
Varro Kapitalpartner AS	21 %	1 196 386
Nanset Standard AS	50 %	56 000
Bedriftsvegen Invest AS	25 %	16 250 000
PP7 Invest AS	20 %	44 260 000
Oslo Lager Invest AS	20 %	50 800 000
Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS	25 %	35 500 000
Wilog Holding AS	23%	165 625 025
Nybyen Dronningsgate 17-25 AS	35%	806 667
SR Gruppen AS	50%	50 000
Gjerdsumsvei 19 Eiendomsinvest AS	20%	30 600 000
Mesna Hotell Lillehammer Holding AS	45%	14 602 684
Menstad Eiendomsinvest AS	25%	7 905 350
Median Office Holding AS	20%	94 302 000
Sum		580 922 895



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 forts.

Investeringer i aksjer: eierandel <20%

Selskap	Eierandel	Bokført verdi
Vestfold Flyplassinvest AS	0,02%	10 500
Hjertnes Eiendom AS	11,91%	71 069 172
Hellerud Eiendom og Utvikling AS	15%	40 650 000
Spinnaker Property AS	4%	1
Oslo Airport City AS	4,40%	49 192 502
Trondheim Areal Invest AS	4,44%	35 585 172
Varro Invest 1 IT-Drift AS	11,1%	8 099 999
Oslo Opportunity AS	10,66%	17 802 200
NRP Anaxo Nordic m2		10 000 000
Atlantica Duke AS	1,54%	1 961 436
Spice Log AS	4,5%	1
PlantA GmbH	1,46%	1 579 511
Sagene Vognhaller Invest AS	14,2%	16 827 000
Padel Larvik AS	8%	42 400
Atlantica Provider AS	1,55%	1 502 043
Varro Invest 2 AS	5,9%	2 000 000
Oslo Opportunity II AS	3,73%	17 017 333
Oslo Sentrum Holding AS	10%	27 550 000
Sum		<u>300 889 270</u>
Sum investeringer i aksjer og andeler		<u>881 812 165</u>

Note 8 - Mellomværende med selskap eierandel >20%

Fordringer	2023	2022
Andre fordringer	39 939 518	93 051 469
Gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	0	1 638 226

Note 9 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekkmidler	212 363



Trollborg Invest AS Konsern

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 - Pant og garantier

Opplysninger om gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon, langsiktig	692 414 535	669 214 956

Morselskapets langsiktige lån på 500 000 000 forfaller i sin helhet innen fem år etter balansedato. Selskapet har som sikkerhet for sin gjeld stillet hele sin investeringsportefølje som pant. Morselskapet har avgitt en negativ pantsettelseserklæring til fordel for Sparebank 1. Øvrig gjeld til kredittinstitusjoner er sikret i deler av konsernets eiendomsportefølje og investeringer i aksjer i datterselskap.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2023	2022
Tomter og bygninger	164 984 171	114 796 498
Aksjer i datterselskap	37 826 791	37 826 791
Sum	<u>202 810 962</u>	<u>152 623 289</u>

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	121	1 000	121 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fikan AS	16	13,22 %	13,22 %
Ferinvest AS	35	28,93 %	28,93 %
Røkan AS	35	28,93 %	28,93 %
Kerla AS	35	28,93 %	28,93 %
Sum	121	100,00 %	100,00 %

Ferinvest AS kontrolleres av styreleder og daglig leder Finn Erik Røed.

Fikan AS kontrolleres av styremedlem Finn Røed.

31. desember 2023
Larvik, 21. august 2024


Finn Erik Røed
styreleder/daglig leder


Finn Røed
styremedlem



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trollborg Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollborg Invest AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 21. august 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Roll-Matthiesen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Trollborg Invest AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnrøkket: J713Q-AX6EL-1YZWU-3ZWW0-ZVZ76-UM35W



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."

Roll-Matthiesen, Anders

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-452536

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-08-21 13:15:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J713Q-AX6EL-NZWU-3ZWWO-ZVZ76-UM35W

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>