



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 214 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM AREAL AS  
Forretningsadresse: c/o Lerka Eiendom AS  
Tungasletta 2  
7047 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Lars Even Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 14.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		6 301 648	7 195 438
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 301 648</b>	<b>7 195 438</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	5 112 569	4 395 541
Avskrivning av driftsmidler		34 943	37 943
Annen driftskostnad		2 117 228	2 773 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 264 740</b>	<b>7 207 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-963 092</b>	<b>-11 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		11 655 878	36 793 676
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		20 871 642	19 905 085
Annen renteinntekt		223 093	254 675
Annen finansinntekt		68	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 750 681</b>	<b>56 953 468</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-1 883 753	-24 295 747
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 360 747	53 074 547
Annen rentekostnad		672	72
Annen finanskostnad		132	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 477 798</b>	<b>28 778 872</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 727 118</b>	<b>28 174 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-21 690 209</b>	<b>28 162 727</b>
Skattekostnad	2	-5 183 314	850 736
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-16 506 895	27 311 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 812 562	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 812 562</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		562 851	472 518
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		93 403	128 346
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>656 255</b>	<b>600 864</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 5	556 655 310	554 771 557
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	300 117 971	296 625 498
Andre langsiktige fordringer		42 559	451
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>856 815 840</b>	<b>851 397 506</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>859 284 657</b>	<b>851 998 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		77 362	96 491
Andre kortsiktige fordringer		683 820	658 750
Fordring på selskap i samme konsern		26 977 442	36 793 677
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 738 624</b>	<b>37 548 917</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 122 879	5 951 778
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 122 879</b>	<b>5 951 778</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum omløpsmidler		32 861 503	43 500 695
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 146 160</b>	<b>895 499 065</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	3 444 000	3 444 000
Overkurs		37 868 965	37 868 965
Annen innskutt egenkapital		11 950 819	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 263 784</b>	<b>41 312 965</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 805 095	27 311 991
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 805 095</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>64 068 879</b>	<b>68 624 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		8
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>8</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	827 083 117	822 022 370
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>827 083 117</b>	<b>822 022 370</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>827 083 117</b>	<b>822 022 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 300	67 838
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		263 760	473 138
Gjeld til selskap i samme konsern			3 872 845
Annen kortsiktig gjeld		574 105	437 911
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>994 164</b>	<b>4 851 732</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sum gjeld		828 077 281	826 874 110
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>892 146 160</b>	<b>895 499 065</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 344894

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 214 232  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIM AREAL AS  
Forretningsadresse: c/o Lerka Eiendom AS  
Tungasletta 2  
7047 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Lars Even Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 923 214 232  
TRONDHEIM AREAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		6 301 648	7 195 438
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 301 648</b>	<b>7 195 438</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	5 112 569	4 395 541
Avskrivning av driftsmidler		34 943	37 943
Annen driftskostnad		2 117 228	2 773 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 264 740</b>	<b>7 207 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-963 092</b>	<b>-11 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		11 655 878	36 793 676
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		20 871 642	19 905 085
Annen renteinntekt		223 093	254 675
Annen finansinntekt		68	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 750 681</b>	<b>56 953 468</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-1 883 753	-24 295 747
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 360 747	53 074 547
Annen rentekostnad		672	72
Annen finanskostnad		132	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 477 798</b>	<b>28 778 872</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 727 118</b>	<b>28 174 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-21 690 209</b>	<b>28 162 727</b>
Skattekostnad	2	-5 183 314	850 736
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-16 506 895	27 311 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>





Organisasjonsnr: 923 214 232  
TRONDHEIM AREAL AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>			
<b>BALANSE - EIENDELER</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
Utsatt skattefordel	2	1 812 562				
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 812 562</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>						
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				562 851	472 518	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				93 403	128 346	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>656 255</b>	<b>600 864</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
Investering i datterselskap				4, 5	556 655 310	554 771 557
Investering i annet foretak i samme konsern				4		
Lån til foretak i samme konsern				4, 5	300 117 971	296 625 498
Andre langsiktige fordringer					42 559	451
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>856 815 840</b>	<b>851 397 506</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>859 284 657</b>	<b>851 998 370</b>			
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Varer</b>						
<b>Fordringer</b>						
Kundefordringer				77 362	96 491	
Andre kortsiktige fordringer				683 820	658 750	
Fordring på selskap i samme konsern				26 977 442	36 793 677	
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 738 624</b>	<b>37 548 917</b>			
<b>Investeringer</b>						
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern				4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>						
Bankinnskudd, kontanter o. l.				5 122 879	5 951 778	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 122 879</b>	<b>5 951 778</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 861 503</b>	<b>43 500 695</b>			



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 146 160</b>	<b>895 499 065</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	3 444 000	3 444 000
Overkurs		37 868 965	37 868 965
Annen innskutt egenkapital		11 950 819	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 263 784</b>	<b>41 312 965</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 805 095	27 311 991
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 805 095</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>64 068 879</b>	<b>68 624 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		8
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>8</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	827 083 117	822 022 370
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>827 083 117</b>	<b>822 022 370</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>827 083 117</b>	<b>822 022 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 300	67 838
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		263 760	473 138
Gjeld til selskap i samme konsern			3 872 845
Annen kortsiktig gjeld		574 105	437 911
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>994 164</b>	<b>4 851 732</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>828 077 281</b>	<b>826 874 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>892 146 160</b>	<b>895 499 065</b>



Organisasjonsnr: 923 214 232  
TRONDHEIM AREAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
5.00



## Posteringsdokumentasjon

### Posteringer

Klient Trondheim Areal AS  
Fødsels-org.nr 923 214 232

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
<b>Tilleggsposteringer</b>				
T5	Reversering av nedskrivning B59 i 2025			
31.12.2025	Reversering av nedskrivning B59 i 2025	1 883 753,00	1310 Nedskrivning Bromstadvegen 59 AS	8129 Reversering av nedskr. finansielle anl.m
<b>Disponeringer</b>				
D6	Disponeringer			
31.12.2025	Utsatt skatt	5 183 314,00	2120 Utsatt skatt	8320 Endring utsatt skatt
31.12.2025	Utsatt skatt	5 183 305,90	1070 Utsatt skattefordel	2120 Utsatt skatt
31.12.2025	Overført til udekket tap	16 506 895,39	2050 Annen egenkapital	8960 Avsatt til annen egenkapital
<b>Konsemsbidrag</b>				
K1	Konsemsbidrag fra Tungasletta 10 AS			
31.12.2025	Inntekt investering i DS	9 325 298,00		8005 Konsemsbidrag
31.12.2025	Fordring konsemsbidrag	9 325 298,00	1571 Konsemsbidrag	
K3	Konsemsbidrag fra Tungasletta 8 AS			
31.12.2025	Inntekt investering i DS	2 330 580,00		8005 Konsemsbidrag
31.12.2025	Fordring konsemsbidrag	2 330 580,00	1571 Konsemsbidrag	
K8	Konsemsbidrag fra Otto Nielsens Veg 12 AS			
31.12.2025	Annen innskutt egenkapital	11 950 819,00		2030 Annen innskutt egenkapital
31.12.2025	Betalbar skatt eller utsatt skatt i balansen	3 370 744,00		1070 Utsatt skattefordel
31.12.2025	Fordring konsemsbidrag	15 321 563,00	1571 Konsemsbidrag	



Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
------	-------	-------	-------	--------

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

.....



## Trondheim Areal AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Forvaltningshonorar		6 301 648	7 195 438
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 301 648</b>	<b>7 195 438</b>
Lønnskostnad	1	5 112 569	4 395 541
Avskrivning av driftsmidler		34 943	37 943
Annen driftskostnad		2 117 228	2 773 824
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 264 740</b>	<b>7 207 308</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-963 092</b>	<b>-11 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		11 655 878	36 793 676
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		20 871 642	19 905 085
Annen renteinntekt		223 093	254 675
Annen finansinntekt		68	32
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-1 883 753	-24 295 747
Rentekostnad til foretak i samme konsern		55 360 747	53 074 547
Annen rentekostnad		672	72
Annen finanskostnad		132	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-20 727 118</b>	<b>28 174 597</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-21 690 209</b>	<b>28 162 727</b>
Skattekostnad	2	-5 183 314	850 736
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/(fra) annen egenkapital		-16 506 895	27 311 991
<b>Sum overføringer</b>	3	<b>-16 506 895</b>	<b>27 311 991</b>



## Trondheim Areal AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 812 562	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 812 562</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		562 851	472 518
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		93 403	128 346
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>656 255</b>	<b>600 864</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4, 5	556 655 310	554 771 557
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	300 117 971	296 625 498
Andre langsiktige fordringer		42 559	451
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>856 815 840</b>	<b>851 397 506</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>859 284 657</b>	<b>851 998 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		77 362	96 491
Andre kortsiktige fordringer		683 820	658 750
Fordring på selskap i samme konsern		26 977 442	36 793 677
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 738 624</b>	<b>37 548 917</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 122 879	5 951 778
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 861 503</b>	<b>43 500 695</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>892 146 160</b>	<b>895 499 065</b>

Trondheim Areal AS

Side 2



## Trondheim Areal AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	3 444 000	3 444 000
Overkurs		37 868 965	37 868 965
Annen innskutt egenkapital		11 950 819	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 263 784</b>	<b>41 312 965</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 805 095	27 311 991
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 805 095</b>	<b>27 311 991</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>64 068 879</b>	<b>68 624 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	0	8
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	827 083 117	822 022 370
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>827 083 117</b>	<b>822 022 370</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 300	67 838
Skyldig offentlige avgifter		263 760	473 138
Gjeld til selskap i samme konsern		0	3 872 845
Annen kortsiktig gjeld		574 105	437 911
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>994 164</b>	<b>4 851 732</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>828 077 281</b>	<b>826 874 110</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>892 146 160</b>	<b>895 499 065</b>

Trondheim Areal AS

Side 3



**Trondheim Areal AS**

**Balanse**

Trondheim \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - 2026

Styret i Trondheim Areal AS

Lars Even Moe  
styreleder

Tore Thorstensen  
styremedlem

Finn Erik Røed  
styremedlem

Geir Oddvar Løseth  
styremedlem

Stine Solberg  
daglig leder

Trondheim Areal AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

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

### *Virksomhet*

Trondheim Areal AS er et holdingselskap som invester i selskaper med eiendomsrelatert virksomhet. Virksomheten drives fra Trondheim.

### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon i anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

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

### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

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

### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåværende verdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. 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 nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	4 260 980	3 656 473
Arbeidsgiveravgift	593 571	491 528
Pensjonskostnader	238 111	214 144
Andre ytelser	19 907	33 397
<b>Sum</b>	<b>5 112 569</b>	<b>4 395 542</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 5 årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret i 2025, og det er heller ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

## Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt	0	852 026
Endring utsatt skatt grunnet konsernbidrag	-3 370 744	0
Ordinær endring utsatt skatt	-1 812 570	-1 290
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-5 183 314</b>	<b>850 736</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024
Resultat før skatt	-21 690 209	28 162 727
Permanente forskjeller	-13 526 185	-61 089 423
Endring i midlertidige forskjeller	9 281	5 865
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-35 207 113</b>	<b>-32 920 831</b>

Mottatt konsernbidrag	26 977 441	36 793 676
Avgitt konsernbidrag	0	-3 872 845
<b>Grunnlag for betalbar skatt i balansen</b>	<b>-8 229 672</b>	<b>0</b>

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-9 246	35	9 281
<b>Sum</b>	<b>-9 246</b>	<b>35</b>	<b>9 281</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-8 229 672	0	8 229 672
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-8 238 918</b>	<b>35</b>	<b>8 238 953</b>

<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-1 812 562</b>	<b>8</b>	<b>1 812 570</b>
---	-------------------	----------	------------------



## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2025	3 444 000	37 868 965	0	27 311 991	68 624 955
Årets resultat				-16 506 895	-16 506 895
Mottatt konsernbidrag			11 950 819		11 950 819
<b>Egenkapital pr. 31.12.2025</b>	<b>3 444 000</b>	<b>37 868 965</b>	<b>11 950 819</b>	<b>10 805 095</b>	<b>64 068 879</b>

## Note 4 Datterselskap

Selskapet eier 100% av aksjene i følgende datterselskaper:

	Bokført verdi	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital
Bromstadvegen 59 AS	3 507 607	100%	681 515	3 507 606
Tungasletta 2 AS	154 101 896	100%	- 2 107 047	20 570 084
Tungasletta 8 AS	84 931 506	100%	1 895 494	27 261 474
Tungasletta 10 AS	156 141 176	100%	12 060 339	130 755 762
Tungasletta 12 AS	5 357 869	100%	- 491 484	5 418 909
Tunga Invest II AS	152 615 256	100%	866 568	73 652 123
<b>Sum</b>	<b>556 655 310</b>			

Selskapet med tilhørende datterselskap inngår i konsernregnskapet til Trondheim Areal Invest AS.

Selskapet har bokført langsiktige fordringer til datterselskaper på kr 300 117 971. Lånene blir renteberegnet og nedbetales etter nærmere avtale.

## Note 5 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12.2025

Det er ikke avtalt nedbetalingstidspunkt for gjeld i konsernselskap, og nedbetaling gjøres etter nærmere avtale. Gjelden blir renteberegnet.

Aksjer i samtlige datterselskap og fordringer mot datterselskap er pantsatt for gjeld i morselskap i favør av DNB Bank ASA.

Det foreligger pant med MNOK 2 000 i eiendommene i i datterselskapene i favør av DNB Bank ASA.

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:

Aksjer i datterselskap	556 655 310
Langsiktige fordringer mot datterselskap	300 117 971

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

This document contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Lars Even Moe

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Union

79c7678a-b96d-42d9-ae67-53777e3cbbd5 - 2026-03-11 12:21:37 UTC +02:00

BankID - 4c191a0c-07cc-4be8-b52e-f7a7cfa5d224 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Stine Solberg

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Trondheim Areal

39b5af23-ca7c-417c-bf35-0f92fad77e38 - 2026-03-11 13:53:24 UTC +02:00

BankID - 43a65c8b-9cc1-4d01-8e75-05efbf5a1ed5 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Tore Thorstensen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: tore

9eba68f5-43b8-4b8b-8156-bdb626be592b - 2026-03-11 15:46:46 UTC +02:00

BankID - 8b9a7575-661c-4441-bddf-f421b35aa14a - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Geir Oddvar Løseth

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Stokke Industri Eiendom AS

e7b9bb2b-4f6e-499d-a0be-33b3ce959356 - 2026-03-11 15:51:10 UTC +02:00

BankID - a390880c-dba6-4704-a0d5-c3b9b7e427e8 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Finn Erik Røed

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: finn erik røed

a670f9ba-7e20-4b07-98c6-1267e1647bfb - 2026-03-12 12:35:40 UTC +02:00

BankID - d317e8a7-c917-4e20-bbfa-9b3ab97b76f2 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmapteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



RSM Norge AS

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

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

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

Til generalforsamlingen i Trondheim Areal AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheim Areal AS som viser et underskudd på NOK 16 506 895. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokalfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492)

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokalfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneco Dokumentnr: RUNLD-QST7P-8A4DE-65588-G888I-SDAD2



Revisors beretning 2025 for Trondheim Areal AS

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

Oslo, 12. mars 2026  
RSM Norge AS

Jannike Reinkind  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RUNLD-QST7P-8A4DE-6558B-G888I-SDAD2



# 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."

## Jannike Reinkind

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 10:39:55 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkket: RUNLD-QST7P-8A4DE-65588-G888f-SDAD2

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.